

MEMORIA DE ORDENACIÓN NORMAS Y ORDENANZAS

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE ALMUÑÉCAR



APROBACION DEFINITIVA

Enero 2013

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. NORMAS Y ORDENANZAS

Capítulo 1. GENERALIDADES

- Artículo 1.1 Objeto del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Almuñécar.
- Artículo 1.2 Ámbito Jurídico del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Almuñécar.
- Artículo 1.3 Efectos de la Aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Almuñécar. Vigencia e innovación.
- Artículo 1.4 Carácter complementario del planeamiento general vigente.
- Artículo 1.5 Contenido y alcance documental del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Almuñécar.
- Artículo 1.6 Actos de Edificación y Uso del Suelo sujetos a Licencia Urbanística Municipal.
- Artículo 1.7 Actuaciones sobre inmuebles protegidos y tramitación de Licencia de Obras.

Capítulo 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Artículo 2.1 Clasificación del Suelo.
- Artículo 2.2 Regulación del suelo urbano consolidado.
- Artículo 2.3 Derechos y deberes generales de los propietarios de suelo urbano consolidado.

Capítulo 3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

- Artículo 3.1 Definición.
- Artículo 3.2 Fines y objetivos de la determinación de los usos.
- Artículo 3.3 Clases de usos.
- Artículo 3.4 Clases de usos del suelo atendiendo a su régimen.
- Artículo 3.5 Definición de los usos.
- Artículo 3.6 Condiciones de los usos.

Capítulo 4. NORMAS DE EDIFICACIÓN CONDICIONES GENERALES

- Artículo 4.1 Ámbito de aplicación.
- Artículo 4.2 Tipos de obras.
- Artículo 4.3 Condiciones de la edificación.

CONDICIONES DE PARCELA

- Artículo 4.4 Definiciones.
- Artículo 4.5 Parcela edificable.
- Artículo 4.6 Conservación del parcelario actual.
- Artículo 4.7 Agregaciones y segregaciones de parcelas.

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 4.8 Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios.
- Artículo 4.9 Línea de edificación.
- Artículo 4.10 Alineaciones.
- Artículo 4.11 Plano de fachada y medianera.
- Artículo 4.12 Separación a linderos.
- Artículo 4.13 Retranqueos.
- Artículo 4.14 Rasante.
- Artículo 4.23 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- Artículo 4.24 Tipos de patios.
- Artículo 4.25 Anchura de patios y altura máxima vinculada a los mismos.
- Artículo 4.26 Dimensiones mínimas de los patios de parcela.
- Artículo 4.27 Acceso a los patios.
- Artículo 4.28 Construcción en los patios.
- Artículo 4.29 Cubrición de los patios.
- Artículo 4.30 Edificaciones bajo rasante.
- Artículo 4.31 Edificaciones en ladera. Ámbito de aplicación.
- Artículo 4.31.1 Edificaciones en ladera con acceso por calle superior (Tipo AC-S).

Artículo 4.31.1.1 Condiciones particulares de parcelación. Tipo AC-S.

Artículo 4.31.1.2 Alineación a vial o espacio público. Tipo AC-S.

Artículo 4.31.1.3 Ocupación de parcela. Tipo AC-S.

Artículo 4.31.1.4 Aparcamiento. Tipo AC-S.

Artículo 4.31.1.5 Altura y número de plantas. Tipo AC-S.

Artículo 4.31.1.6 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo AC-S.

Artículo 4.31.1.7 Edificabilidad máxima. Tipo AC-S.

Artículo 4.31.1.8. Patios. Tipo AC-S.

Artículo 4.31.1.9 Condiciones particulares de estética.
Tipo AC-S.

Artículo 4.31.2 Edificaciones en ladera con acceso por calle inferior (Tipo AC-I).

Artículo 4.31.2.1. Condiciones particulares de parcelación.
Tipo AC-I.

Artículo 4.31.2.2. Alineación a vial o espacio público. Tipo AC-I.

Artículo 4.31.2.3. Ocupación de parcela. Tipo AC-I.

Artículo 4.31.2.4. Ocupación bajo rasante. Tipo AC-I.

Artículo 4.31.2.5. Altura y número de plantas. Tipo AC-I.

Artículo 4.31.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo AC-I.

Artículo 4.31.2.7. Edificabilidad máxima. Tipo AC-I.

Artículo 4.31.2.8. Patios. Tipo AC-I.

Artículo 4.31.2.9. Condiciones particulares de estética. Tipo AC-I.

CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 4.32 Definición.

Artículo 4.33 Ámbito de aplicación.

Condiciones de calidad en los edificios

Artículo 4.34 Calidad de las construcciones.

Artículo 4.35 Condiciones de aislamiento.

Condiciones de salubridad en los edificios

Artículo 4.36 Pieza habitable.

Artículo 4.37 Superficie mínima de las viviendas.

Artículo 4.38 Condición de vivienda interior.

Artículo 4.39 Ventilación e iluminación.

Condiciones de seguridad en los edificios

Artículo 4.40 Prevención de incendios.

Artículo 4.41 Prevención de las caídas.

Artículo 4.42 Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 4.43 Definición.

Artículo 4.44 Ámbito de aplicación.

Artículo 4.45 Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.

Artículo 4.46 La Contaminación Visual.

Artículo 4.47 La Contaminación Acústica, Atmosférica y Electromagnética.

Artículo 4.48 La Limpieza del Espacio Urbano.

Artículo 4.49 Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.

Artículo 4.50 Dotación de agua.

Artículo 4.51 Dotación de energía eléctrica.

Artículo 4.52 Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.

Artículo 4.53 Energías alternativas.

Artículo 4.54 Telefonía.

Artículo 4.55 Elementos de telefonía No Permitidos.

Artículo 4.56 Instalaciones de telefonía móvil situadas en fachadas de edificios.

Artículo 4.57 Instalaciones de antenas de telefonía móvil de dimensiones reducidas sobre construcciones o elementos integrantes del mobiliario urbano.

Artículo 4.58 Radio, televisión y telecomunicaciones.

- Artículo 4.59 Cableado en edificios.
- Artículo 4.60 Acometida de fuerza.
- Artículo 4.61 Instalaciones de climatización.
- Artículo 4.62 Instalaciones de ventilación y renovación forzada del aire.
- Artículo 4.63 Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.
- Artículo 4.64 Servicios postales.
- Artículo 4.65 Evacuación de aguas.
- Artículo 4.66 Evacuación de humos.
- Artículo 4.67 Evacuación de residuos sólidos.

CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 4.68 Definición.
- Artículo 4.69 Ámbito de aplicación.
- Artículo 4.70 Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.
- Artículo 4.71 Emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.

CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 4.72 Definición.
- Artículo 4.73 Ámbito de aplicación.

- Artículo 4.74 Los edificios en relación con su entorno.
- Artículo 4.75 Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.
- Artículo 4.76 Composición y materiales de la fachada.
- Artículo 4.77 Acabados y materiales de fachada.
- Artículo 4.78 Aleros y cornisas.
- Artículo 4.79 Modificaciones de fachadas existentes.
- Artículo 4.80 Canalones y bajantes de pluviales.
- Artículo 4.81 Soportales.
- Artículo 4.82 Zócalos.
- Artículo 4.83 Cuerpos salientes.
- Artículo 4.84 Elementos salientes.
- Artículo 4.85 Marquesinas y toldos.
- Artículo 4.86 Portadas, escaparates, anuncios y muestras.
- Artículo 4.87 Medianerías.
- Artículo 4.88 Cubiertas.
- Artículo 4.89 Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura.
- Artículo 4.90 Cercado de solares y cerramientos de parcelas.
- Artículo 4.91 Protección de elementos naturales y vegetales.

CAPITULO 5. NORMAS DE PROTECCIÓN CONDICIONES GENERALES

- Artículo 5.1 Ámbito y condiciones de aplicación.
Artículo 5.2 Perímetro de protección.
Artículo 5.3 Catálogo.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Condiciones comunes para los inmuebles y elementos protegidos

- Artículo 5.4 Ámbito de aplicación.
Artículo 5.5 Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico.
Artículo 5.6 Condiciones de agregación o segregación de parcelas en las que se ubican en edificios catalogados.
Artículo 5.7 Condiciones de uso y ordenación en edificios catalogados.
Artículo 5.8 Situación de ruina en inmuebles protegidos.
Artículo 5.9 Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.
Artículo 5.10 Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

Niveles de protección y condiciones de intervención

- Artículo 5.11 Nivel BIC.
Artículo 5.12 Nivel I. Protección Monumental.
Artículo 5.13 Nivel II. Protección Singular.

- Artículo 5.14 Nivel III. Protección Tipológica.
Artículo 5.15 Nivel IV. Protección Ambiental.
Artículo 5.16 Intervenciones sobre elementos catalogados.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

- Artículo 5.17 Definición de Patrimonio Arqueológico.
Artículo 5.18 Intervenciones arqueológicas. Tipos.
Artículo 5.19 Niveles de protección arqueológico
Artículo 5.20 Protección de hallazgos arqueológicos casuales
Artículo 5.21 Autorizaciones de las intervenciones arqueológicas.
Artículo 5.22 Proyecto de intervención arqueológica.
Artículo 5.23 Memoria de intervención arqueológica.
Artículo 5.24 Protección del Patrimonio Arqueológico.
Artículo 5.25 Zonificación arqueológica en el Conjunto Histórico.
Artículo 5.26 Cautelas arqueológicas en el Conjunto Histórico.
Artículo 5.27 Elementos arqueológicos catalogados en el Conjunto Histórico.

PROTECCIÓN DE ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS

- Artículo 5.28 Definición y ámbito de aplicación.
Artículo 5.29 Condiciones particulares de intervención.

CAPITULO 6. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 6.1 Órganos actuantes e intervención de los particulares.
- Artículo 6.2 Entidades Urbanísticas Colaboradoras: Definición, Clases y Régimen Jurídico.
- Artículo 6.3 Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan Especial.
- Artículo 6.4 Instrumentos de actuación urbanística.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

- Artículo 6.5 Definición y clases.
- Artículo 6.6 Estudios de Detalle.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

- Artículo 6.7 Sistemas de Actuación.

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

- Artículo 6.8 Clases de Proyectos.
- Artículo 6.9 Contenido y tramitación.
- Artículo 6.10 Condiciones particulares de los proyectos de intervención.

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Almuñécar.

NORMAS Y ORDENANZAS

Capítulo 1. GENERALIDADES

Artículo 1.1.-Objeto del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Almuñécar.

1. El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Almuñécar (en adelante PEPCHALM) tiene por objeto el dotar a su Conjunto Histórico de un planeamiento especial de protección y ordenación, en referencia al Patrimonio Cultural Edificado y Subyacente, al Parcelario y a sus Espacios Urbanos.
2. La ciudad de Almuñécar fue declarada Conjunto Histórico Artístico mediante Real Decreto 2235/1976 de fecha 24 de Agosto de 1976. La legislación de 25 de Junio de 1985 del Patrimonio Histórico Español, la denomina Conjunto Histórico y a efectos de protección le otorga la máxima categoría como Bien de Interés Cultural (BIC).

Artículo 1.2.-Ámbito Jurídico del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Almuñécar.

1. El PEPCHALM se redacta de acuerdo con la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (en adelante LPHE), al amparo del contenido de sus artículos 20 y 21.
2. En la presente redacción se establece la concordancia con la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante LPHA).
3. Igualmente el PEPCHALM se ajusta a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) y al resto de legislación urbanística vigente.
4. En consonancia con el apartado anterior, la elaboración del documento de PEPCHALM lleva implícita la consideración de las

determinaciones y aspectos recogidos en la Carta Arqueológica de Almuñécar, desde su Primera Fase, redactada en el año 2002.

5. Se habrá de considerar la normativa implícita y recogida en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 1.3.-Efectos de la Aprobación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Almuñécar. Vigencia e innovación.

1. El PEPCHALM entrará en vigor una vez aprobado definitivamente por la Consejería de la Junta de Andalucía competente en la materia, previo informe favorable de todos los organismos sectoriales afectados en sus competencias, y particularmente de la Consejería de Cultura.
2. La vigencia PEPCHALM es indefinido, ello sin perjuicio de las innovaciones que sean necesarias para mejorar sus contenidos y de las que pueda introducir el planeamiento general posterior y de los supuestos de suspensión previstos en la legislación urbanística.
3. El PEPCHALM podrá ser innovado para su mejora mediante su Revisión o mediante su Modificación. Estas innovaciones se ajustarán a los requisitos establecidos al efecto tanto para la legislación urbanística, como por la legislación patrimonial.
4. La competencia absoluta para formular la revisión o modificación del PEPCHALM es del Ayuntamiento de Almuñécar, salvo en el caso de que sea competente algún órgano autonómico.
5. Con independencia de lo anterior, otras administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas de modificación del PEPCHALM y los particulares podrán solicitar la iniciación de una modificación, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad. Dichas propuestas y solicitudes deberán ser acompañadas de la

documentación técnica apropiada, en soporte papel, por triplicado y también en soporte informático habitual.

6. Se prevé la revisión necesaria del PEPCHALM tras ocho años de vigencia, periodo considerado necesario para alcanzar sus objetivos. Antes de este plazo, procederá su revisión en alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Cuando se produzcan revisiones del planeamiento general que afecten sustancialmente a los contenidos fundamentales del PEPCHALM.
 - b) Cuando la realidad municipal se transforme fuera de las previsiones del PEPCHALM, hasta el punto de requerir objetivamente la revisión del PEPCHALM.
 - c) Cuando se produzca un alto grado de incumplimiento de su programación de objetivos y actuaciones, tras el primer o segundo cuatrienio.
 - d) Cuando se produzca un logro anticipado de los objetivos y actuaciones previstos.
 - e) Cuando lo requiera la entrada en vigor de nueva legislación urbanística patrimonial.
- 7- Procederá la Modificación del PEPCHALM, cuando a juicio del Ayuntamiento de Almuñécar y de la Consejería de Cultura, concurren circunstancias que la justifiquen en razón al interés general del municipio, por razones sobrevenidas de fuerza mayor o por requisitos legales.
- 8 La inclusión o exclusión de un inmueble en el Catálogo del presente Plan Especial, así como la posible alteración del nivel de protección asignado a un elemento catalogado, comportará la tramitación de una Modificación Puntual específica del Plan Especial en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma.

9. Las excepciones de la ejecutividad y obligatoriedad del Plan, en materia de edificaciones e instalaciones fuera de ordenación, así como en cuanto a autorizaciones de usos e instalaciones provisionales, serán las generales reguladas por el PGOU.

Artículo 1.4.-Carácter complementario del planeamiento general vigente.

- 1.- En las materias correspondientes a la ordenación pormenorizada que no hayan sido reguladas por el PEPCHALM, se estará a las determinaciones del planeamiento general vigente que correspondan en su ámbito.
2. Prevalecerán las determinaciones del PEPCHALM que, en su ámbito, sean contradictorias con cualquiera de las determinaciones pormenorizadas del planeamiento general vigente.

Artículo 1.5.-Contenido y alcance documental del PEPCHALM.

1. Las presentes Normas y Ordenanzas prevalecerán en lo relativo a régimen de suelo, ejecución del planeamiento, condiciones de uso de edificación y condiciones de protección.
2. El Catálogo tiene carácter normativo en todo lo relativo a los elementos a proteger y a los modos de intervención sobre los elementos incluidos en el mismo, determinados en las condiciones individualizadas que contienen las Fichas de cada elemento. Su contenido complementa en materia de protección a las Ordenanzas.

Cuando las determinaciones contenidas en los documentos normativos del PEPCHALM no permitan una decisión unívoca en su aplicación, prevalecerá la interpretación más favorable a la protección del patrimonio y a las señas de Identidad del Conjunto Histórico de Almuñécar.

Artículo 1.6.-Actos de Edificación y Uso del Suelo sujetos a Licencia Urbanística Municipal.

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 8 y siguientes, del Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
2. La sujeción a licencia municipal previa, alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos de las Administraciones Públicas y entidades de derecho público que administren bienes de aquellas y las que afectan a terrenos de dominio público, según se indica en el artículo 10 del Decreto 60/2010 citado.
3. La sujeción a licencia municipal previa, alcanza a las actividades objeto de realización por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del ente titular del dominio.

Artículo 1.7.-Actuaciones sobre inmuebles protegidos y tramitación de Licencia de Obras.

1. En inmuebles clasificados BIC, con su correspondiente inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III sobre Régimen de Protección, artículo 33 y siguientes, en referencia a Actuaciones sobre Inmuebles Protegidos de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico Andaluz.
2. Una vez presentado ante el Ayuntamiento de Almuñécar la solicitud de Licencia acompañada, si procede, del Proyecto Básico y de Ejecución, ésta será informada a nivel urbanístico y patrimonial para la concesión, si así se considera, de la Licencia Urbanística solicitada.

En el transcurso de las obras se mantendrán las cautelas de carácter arqueológico que hubiera requerido la Administración competente.

Capítulo 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1.-Clasificación del Suelo.

1. La clasificación del suelo incluido en la Delimitación del Conjunto Histórico, a los efectos de la Legislación Urbanística, se atiene a lo determinado por el PGOU de Almuñécar en vigor.
2. El Conjunto Histórico declarado incluye, como suelo urbano consolidado, los terrenos que ocupa la delimitación grafiada en los Planos de Información y de Ordenación que contiene el presente Plan Especial. Los citados terrenos reúnen las condiciones que establecen los artículos correspondientes de la vigente LOUA, LS-2/2008 y Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2.2.-Regulación del suelo urbano consolidado.

1. Las determinaciones del Plan Especial para suelo urbano consolidado son las siguientes:
 - a) Calificación pormenorizada de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan Especial establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran de acuerdo a los criterios de protección.
 - b) Delimitación de Áreas de Renovación, en la que a los solares se les dota de un aprovechamiento individualizado como resultado de la aplicación de una ordenanza edificatoria específica. Estas actuaciones no precisan de gestión municipal, por lo que se encuentran exentas de cargas.
 - c) Condiciones, generales y particulares de Protección del Conjunto Histórico y sus elementos, mediante la Normativa de Protección y el Catálogo de Elementos Protegidos.

Artículo 2.3.-Derechos y deberes generales de los propietarios de suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de estas Normas Urbanísticas.
2. Podrán llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento de Almuñécar ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación y de rehabilitación en la forma en que se recoge en el artículo 155 de la LOUA.

Capítulo 3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.1.-Definición.

1. Se entiende por Calificación Urbanística la conjunción de las determinaciones de uso del suelo y tipología edificatoria.

Artículo 3.2.-Fines y objetivos de la determinación de los usos.

1. La determinación de los usos permitidos en el Conjunto Histórico Artístico de Almuñécar y la compatibilidad existente entre ellos, pretende establecer un desarrollo creciente en el aspecto socioeconómico de la localidad, motivado por la implantación de actividades que fomenten dicho crecimiento y a la vez respeten los valores patrimoniales localizados en Almuñécar y que fueron determinantes para su declaración de Conjunto Histórico Artístico.

Artículo 3.3.- Clases de usos.

1. Se define como Uso Global del suelo, aquél que se asigna con carácter predominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. Para el suelo urbano consolidado, objeto de este Plan Especial, el Uso Global a considerar es el Residencial.
2. Son Usos Característicos aquellos que componen el uso predominante en manzana o zona incluida en el ámbito de Plan Especial y que se derivan de la propia calificación establecida en él.
3. Se define como Uso Pormenorizado del suelo, aquél que el presente Plan Especial asigna a cada parcela incluida en su ámbito.
4. Son Usos Compatibles o permitidos los que pueden coexistir con los característicos sobre un determinado ámbito, respetando siempre la condición predominante de estos últimos con relación al grado de implantación. Son también aquellos usos que pueden sustituir al uso característico en un determinado ámbito de implantación,

5. Los usos complementarios son los que coexisten con los característicos sobre el ámbito más específico o determinado de implantación de estos últimos (en general la parcela), implantándose con un menor grado de intensidad que aquellos y respetando siempre la condición predominante de los mismos.
6. Con arreglo a la clasificación establecida en la ordenanza N.3.13 del P.G.O.U. de Almuñécar aprobado definitivamente en el año 1987 y en vigor en el momento de la redacción de este Plan Especial, los usos globales y pormenorizados permitidos en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico serán los siguientes:

Usos Característicos

- Residencial
- Industrial
- Terciario
- Equipamiento

Usos Pormenorizados

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Plurifamiliar
- Alojamiento Hotelero
- Taller
- Pequeño almacén
- Bajo comercial
- Bajo de oficina
- Local de espectáculos o reunión
- Garaje
- Deportivo
- Docente
- Sanitario
- Asistencial Social
- Cultural
- Servicios
- Administraciones
- Públicas
- Religioso

Se establece en la tabla que sigue a continuación la compatibilidad entre los usos indicados:

USOS DE LA EDIFICACION. COMPATIBILIDAD DE USOS																			
USO GLOBAL TIPOLOGIA EDF.	USOS PORMENORIZADOS	RESIDENCIAL				INDUSTRIAL		TERCIARIO		EQUIPAMIENTO									
		VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL COMUNITARIA	ALOJAMIENTO HOTELERO	TALLER	PEQUEÑO ALMACEN	BAJO COMERCIAL	BAJO DE OFICINA	LOCAL DE ESPECTACULO Ó REUNIÓN <300 M2	GARAJE	DEPORTIVO	DOCENTE	SANITARIO	ASISTENCIAL SOCIAL	CULTURAL	RELIGIOSO	ADMINISTR. PÚBLICAS	
RESIDENCIAL		RESIDENCIAL				INDUSTRIAL		TERCIARIO				EQUIPAMIENTOS							
Vivienda unifamiliar moderna		A	C	C	C	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
Vivienda Plurifamiliar Moderna		C	A	B	B	B	B	B	B	B	B	C	C	C	B	C	C	C	
Vivienda Tradicional		B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	C	B	C	C	C	B	C	
Vivienda Señorial ó Burguesa		A	C	B	B	B	B	B	B	B	B	C	B	C	B	B	C	B	
INDUSTRIA																			
Taller		B	B	B	B	A	B	B	B	C	B	C	C	C	B	B	C	B	
Pequeño Almacén		B	B	B	B	B	A	B	B	C	C	B	B	B	B	B	B	B	
TERCIARIO																			
Bajo comercial		B	B	B	B	B	B	A	B	B	C	B	C	C	C	B	C	B	
Bajo de oficina		B	B	B	B	B	B	B	A	B	C	B	B	B	B	B	B	B	
Local de espectáculo ó reunión <300 m2		B	B	B	B	C	B	B	B	A	C	B	B	B	B	B	B	B	
Garaje		B	B	B	B	B	B	C	C	C	A	B	B	B	B	B	B	B	
EQUIPAMIENTO																			
Deportivo		B	C	C	C	B	B	B	B	B	B	A	B	C	B	B	C	B	
Docente		B	C	B	C	B	B	C	B	B	B	B	A	C	B	B	B	B	
Sanitario		B	C	C	C	C	B	C	C	B	B	C	B	A	B	C	B	B	
Asistencial Social		B	C	B	C	C	B	C	B	B	B	B	B	B	A	B	B	B	
Cultural		B	C	C	C	B	B	B	B	B	B	B	B	C	B	A	C	B	
Administr. Públicas		B	C	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	A	
Religioso		B	C	B	C	C	B	C	B	B	C	B	B	B	B	B	A	B	

A. Característico B. Compatible C. Incompatible

En ningún caso, la sustitución de un uso característico del suelo por un uso compatible o permitido supondrá aumento de la superficie edificable, ni modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Se entenderán como Usos Prohibidos aquellos cuya implantación sobre la parcela está expresamente impedida por la normativa del presente Plan Especial.

A los efectos del párrafo anterior se consideran usos prohibidos todos lo no expresamente permitidos.

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

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

1. Se entenderán como Usos Públicos aquellas actividades que se desarrollan por las diversas administraciones públicas, o por los particulares en régimen de concesión de servicio público.
2. Se entenderán como Usos Privados aquellas actividades que se desarrollan por los particulares, o la administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 3.5.-Definición de los usos.

Los usos a considerar en la edificación dentro del ámbito del presente Plan Especial de Protección del Centro Histórico Artístico de Almuñécar conforman el siguiente esquema:

- RESIDENCIAL
 - Vivienda Unifamiliar.
 - Vivienda Plurifamiliar.
 - Residencia Comunitaria.

- Alojamiento Hotelero.
 - Pensión.
 - Hostal.
 - Hotel-Apartamento.
 - Hotel.

• INDUSTRIAL

- Taller.
 - Taller de artesanía.
 - Pequeño taller vecinal.
- Pequeño almacén.

• TERCARIO

- Bajo Comercial.
 - Pequeño comercio < 100 m².
 - Local comercial < 300 m².
- Bajo de oficina.
 - Pequeña oficina < 100 m².
 - Oficina < 300 m².
- Local de espectáculos o reunión < 300 m².
- Garaje.

• EQUIPAMIENTO

- Deportivo.
- Docente.
- Sanitario.
- Asistencial Social.
- Cultural.
- Servicios Administraciones Públicas.
- Religioso.

A. RESIDENCIAL

A.1 Vivienda Unifamiliar

Se entiende por vivienda unifamiliar aquella que está situada sobre parcela independiente, con tipología de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública. Su programa de necesidades contempla

la posibilidad de destinar ciertos espacios a actividades vinculadas profesionalmente al titular de la vivienda. Los locales destinados a ello no podrán superar los 100 m².

A.2 Vivienda Plurifamiliar

Corresponde al alojamiento familiar en vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio que dispone de acceso y otros elementos comunes a todas ellas. Su programa de necesidades contempla la posibilidad de destinar ciertos espacios a actividades vinculadas profesionalmente al titular de la vivienda, no pudiendo superar el 25 % de la superficie total ni 50 m².

A.3 Residencia Comunitaria

Se refiere al uso de locales o edificios destinados al alojamiento de personas no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad. Su programa de necesidades incluye, además de los espacios precisos de habitación, aquellas otras instalaciones comunes complementarias.

A.4 Alojamiento Hotelero

Es el uso correspondiente al alojamiento eventual o temporal de transeúntes, con carácter de servicio público e integrado por todos aquellos acontecimientos que contemplan la legislación específica en materia de hostelería y turismo.

Comprende este uso los espacios destinados a actividades complementarias que han de incluirse en su programa de necesidades, como restaurante, cafetería, piscina, almacén, etc.

En actuaciones en Edificios Catalogados se respetarán las condiciones tipológicas, fachadas, alturas y formas compositivas del edificio.

A.4.1 Pensión.

Establecimiento hotelero de superficie total construida inferior a 500 m² que ocupan parte de un edificio,

compartiendo accesos y otras instalaciones ubicadas en el mismo edificio.

Pertenecen a este grupo los establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico que, además de los requisitos mínimos comunes exigidos a los establecimientos hoteleros según la Sección 6^a del Capítulo III del Decreto 47/2004 sobre Establecimientos Hoteleros, cumplen los específicos que se regulan en el anexo 3 del presente Decreto.

Las pensiones, además de poder ocupar sólo parte de un edificio, pueden tener los aseos o baños fuera de de la unidad de alojamiento.

A.4.2 Hostal.

Establecimiento hotelero de superficie total construida inferior a 500 m² que ocupan parte de un edificio, debiendo estar dotados de aseos en todas las unidades de alojamiento.

A los hostales les serán exigibles los requisitos mínimos comunes a que se refiere el artículo anterior, así como los específicos exigidos en el anexo 2 del Decreto 47/2004 sobre Establecimientos Hoteleros.

A.4.3 Hotel-Apartamento.

Establecimiento hotelero de superficie total construida inferior a 1.500 m² en edificio singular.

Pertenecen a este grupo los establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico que, reuniendo los requisitos mínimos comunes exigidos a los establecimientos hoteleros, cuentan además con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

A los hoteles-apartamentos les serán exigibles los requisitos mínimos específicos exigidos en los anexos 1 y 3 del Decreto 47/2004 sobre Establecimientos Hoteleros.

Los hoteles-apartamentos, salvo en los supuestos previstos en el artículo 7 del Decreto, deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

A.4.4 Hotel.
Establecimiento hotelero sin limitación de superficie.

Pertencen a este grupo los establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico que, además de los requisitos mínimos comunes exigidos a los establecimientos hoteleros según la Sección 6ª del Capítulo III del Decreto 47/2004 sobre Establecimientos Hoteleros, cumplen los específicos que se regulan en el anexo 1 del presente Decreto.

Los hoteles, salvo en los supuestos previstos en el artículo 7 del Decreto, deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

B. INDUSTRIAL

B.1 Taller

Comprende las actividades relacionadas con las artes y oficios que, por no entrañar molestias a las viviendas del entorno próximo, pueden ubicarse en zonas de uso residencial.

Se incluyen en este uso los locales destinados a reparación y mantenimiento de vehículos y estudios profesionales de artistas.

B.1.1 Taller de artesanía.

Comprende las actividades propias de artes y oficios (excluidos los servicios de automóvil) con escasa actividad industrial. Su superficie está limitada a 150 m² en plantas semisótano, baja o primera.

B.1.2 Pequeño taller vecinal.

Además de las actividades precedentes, y con el mismo carácter, incluye todos los servicios relacionados con el mantenimiento y reparación de vehículos automóviles. Su superficie se limita a 250 m² en planta semisótano o baja.

B.2 Pequeño almacén

Referido a locales de hasta 200 m² construidos en planta sótano o baja que puedan albergar usos propios de almacenaje.

El acceso al pequeño almacén se realizará de forma directa o independiente de los usos del inmueble. Cuando el local esté vinculado a otro uso (local comercial, local de espectáculos) se admitirá su comunicación a través de estos.

C. TERCARIO

C.1 Bajo comercial.

Se refiere a los locales de exposición y venta al público o de prestación de servicios privados que se sitúan en las plantas inferiores de edificios que puedan estar destinados a otros usos.

C.1.1 Pequeño comercio < 100 m².

Local situado en la planta baja con superficie interior a 100 m² y acceso diferenciado de la vía pública.

C.1.2 Local comercial < 300 m².
Situado en planta baja o primera (cuando el nivel de ésta no sea superior a 4 metros sobre el nivel de la rasante de la planta más baja) con superficie inferior a 300 m², acceso directo desde la vía pública y situado siempre de las posibles plantas destinadas a vivienda.

C.2 Bajo de oficina
Son los referentes al desarrollo de actividades administrativas o burocráticas de carácter privado o despachos profesionales en locales que se sitúan en planta baja o primera de edificios destinados a otros usos.

C.2.1 Pequeña oficina.
Local situado en planta baja con superficie menor de 100 m².

C.2.2 Oficina.
En local con superficie de hasta 300 m², Siempre por debajo de las posibles plantas destinadas a viviendas.

C.3 Local de espectáculos o reunión
Es el local de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo, que se sitúa en las plantas inferiores de edificios destinados a otros usos distintos, siempre por debajo de las plantas de vivienda, con una superficie total construida de hasta 300 m² y una capacidad máxima simultánea de 250 usuarios o espectadores.

C.4 Garaje
Se corresponde este uso con el de los locales destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase, excepto transportes públicos. Se consideran incluidos en esta definición los lugares anejos de paso, espera, estancia de vehículos y depósitos para la venta de automóviles usados.

E. EQUIPAMIENTO.

Corresponde a espacios o edificios destinados a la provisión de servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo-recreativo y de bienestar social y prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.

Los usos pormenorizados de equipamiento son los siguientes:

- Deportivo
- Docente
- Sanitario
- Asistencial Social
- Cultural
- Servicios Administraciones Públicas
- Religioso

Artículo 3.6.- Condiciones de los usos.

1. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en el Plan Especial. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso al cual se destina.
2. Cualquier uso que se pretenda implantar en la edificación, deberá cumplir además, con cuantas Normas o Reglamentos sectoriales sean de aplicación, y en particular con las Normas de Accesibilidad y Ambientales, lo que se controlará mediante las correspondientes licencias de actividad.
3. Los usos permitidos bajo rasante o en el subsuelo, quedaran condicionados por las disposiciones en materia arqueológica contempladas en el capítulo sobre Normas de Protección del presente Plan Especial.

Capítulo 4. NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCION PRIMERA.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.1.- Ámbito de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente título serán de aplicación a la edificación existente en el Conjunto Histórico de Almuñécar cualquiera que sea su zona.
2. Las edificaciones incluidas en el Catálogo del presente Plan Especial, atenderán a las determinaciones derivadas de la normativa de protección establecidas en el Capítulo 5 de este documento así como a las determinaciones particulares de sus correspondientes Fichas.
3. Los términos y conceptos definidos en el articulado tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 4.2.- Tipos de obras.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación, se establecen las siguientes tipologías de intervención:

1. OBRAS DE DEMOLICIÓN:
Según supongan o no la total desaparición de la edificación, serán de demolición total o parcial.
 - 1.a) DEMOLICION PARCIAL.
Intervención que va dirigida a la demolición de partes del inmueble no protegidas, por carecer de interés arquitectónico, una vez constatada la ausencia de valores, o bien por su falta de adecuación al edificio o a su entorno urbano. Seguirá los siguientes criterios:
 1. a.1) Por lo general, no se producirá de forma aislada, sino inserta en un proceso general de intervención sobre el edificio.
 - 1.a.2) Sólo podrá producirse de forma aislada de un proceso de rehabilitación general, cuando se justifique su necesidad a fin de mejorar la conservación de los valores arquitectónicos del edificio, su funcionalidad, su seguridad o su adecuación al entorno.

1.a.3) La demolición parcial debe producirse de modo que no se ponga en peligro la conservación y uso de los elementos protegidos del edificio, garantizándose, además, la seguridad de los inmuebles medianeros y de la vía pública.

2.b) DEMOLICION TOTAL.

Intervención excepcional en la ciudad histórica que está destinada a la demolición del conjunto del inmueble, una vez constatada la ausencia de valores arquitectónicos y su falta de adecuación a su entorno urbano. Seguirá los siguientes criterios:

2.b.1) La demolición total no podrá ser nunca un hecho aislado, sino que tiene que producirse en el marco de un proceso continuo de sustitución de la edificación, de modo que el inmueble permanezca el menor tiempo posible en estado de solar.

2.b.2) La demolición total debe producirse de modo que se garantice en todo momento la seguridad de los inmuebles medianeros y de la vía pública.

La posibilidad de las obras de demolición, tanto parciales como totales, vendrá supeditada a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección contenidas en este documento y las correspondientes, en su caso, a las afecciones derivadas de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico, en particular el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía "Todo inmueble inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz es inseparable del lugar donde se ubica. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor que afecte a su integridad, o de interés social y, en todo caso, previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico".

2. OBRAS DE NUEVA PLANTA:

Son obras destinadas a la construcción de una nueva edificación conforme a los parámetros establecidos en la normativa vigente, bien a partir de un solar o bien en el marco de un proceso de sustitución de una edificación, no protegida, previamente

demolida. Las intervenciones de nueva planta seguirán los siguientes criterios:

2.a) La edificación de nueva planta debe diferenciarse como arquitectura contemporánea respecto a los edificios históricos de su entorno urbano, evitando copias o reinterpretaciones eclécticas de arquitecturas históricas.

2.b) Buscará la coherencia en sus formas y lenguaje. Ajustará su escala, su composición y sus materiales a los edificios de su entorno.

2.c) En definitiva, las edificaciones de nueva planta, entendidas como un proceso natural de renovación dentro de un conjunto histórico, vendrán a renovar y enriquecer el conjunto urbano en que se insertan, en convivencia armónica con las diversas arquitecturas históricas que se conservan.

3. OBRAS DE AMPLIACIÓN:

La ampliación es la intervención cuya finalidad es la de aumentar la edificabilidad existente, siempre dentro de la superficie máxima y condiciones admitidas por el planeamiento. Estas intervenciones deben basarse en estos criterios:

3.a) Respeto a los valores patrimoniales del edificio.

3.b) La ampliación debe diferenciarse como arquitectura contemporánea respecto a los elementos históricos conservados en el edificio, evitará copias o reinterpretaciones eclécticas de arquitecturas históricas, buscará la diferenciación y coherencia formal y de lenguaje, ajustará su escala, su composición y sus materiales a los elementos originales y, cuando sea necesario, procurará su reversibilidad.

3.c) En su conjunto, la ampliación debe servir para mejorar la calidad arquitectónica del conjunto del edificio, para mejorar su funcionalidad y para su puesta en valor. Todo ello sin anular o deformar los patios y espacios libres protegidos en la parcela.

4. OBRAS DE REFORMA O ADAPTACIÓN:

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

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

4.b) Las de reforma de la composición de fachadas exteriores, interiores o de sus elementos.

4.c) Las de reforma estructural que afectan a elementos de la estructura del edificio, por sustitución o reparación de algunos de los mismos.

5. OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO:

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

Se incluyen dentro de este tipo, entre otras análogas, las correspondientes al cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas tareas de pintura de la edificación, la limpieza y la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones asegurando los requisitos de seguridad, salubridad y ornato público requeridos por la legislación vigente en materia de suelo y patrimonio (LOUA artículo 155, LPHE artículo 36, LPHA artículo 15, RPPHA artículo 20).

En ningún caso supondrá una alteración de las condiciones arquitectónicas ni una ampliación de las edificaciones o instalaciones existentes

6. OBRAS DE RESTAURACIÓN:

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

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

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

Con estos objetivos, las obras de restauración permiten intervenir sobre las estructuras, instalaciones, revestimientos y decoraciones, siempre que esto no suponga la transformación de sus condiciones arquitectónicas originales y siempre conforme a los criterios fijados por el artículo 39 de de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español.

7. OBRAS DE REHABILITACIÓN:

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

Se incluyen dentro de este tipo de obras, las correspondientes a la consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con

tecnología más actualizada), las que afectan a la distribución interior del edificio, siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica y estructural, y en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos.

De igual forma se consideran los trabajos de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de las nuevas a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble.

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

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

- Nota 1: Las condiciones de edificación y la normativa de protección del presente Plan Especial limitan, en la forma que se especifica, las distintos tipos de obras que se puedan ejecutar sobre un edificio o parte del mismo.

- Nota 2: La documentación técnica exigible para cada uno de los tipos de obras reflejados en este artículo se atenderá a lo señalado al respecto en el Capítulo 6 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.3.-Condiciones generales de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones generales que se establezcan en las Secciones siguientes del presente Capítulo. Igualmente se cumplirán las condiciones establecidas de uso que le sean de aplicación, y las derivadas, de la aplicación de la normativa de protección que les corresponda.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - a) Condiciones de parcela.

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

CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 4.4.-Definiciones.

1. Las condiciones de parcela vienen impuestas con carácter general por el criterio de conservación del parcelario existente, con las matizaciones derivadas del estudio del mismo y de las condiciones de uso que puedan implantarse.
2. Las condiciones de la parcela, y de la posición de la edificación dentro de la misma se establecen mediante el uso de las definiciones y parámetros que a continuación se definen:
 - a) Solar: Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizado con arreglo a las normas mínimas establecidas, precisándose que la vía o vías a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras, si están previstas, y alumbrado público y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y abastecimiento de energía eléctrica.
 - b) Parcela: Es la superficie de terreno comprendido dentro de las alineaciones oficiales.
 - c) Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
 - d) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores continuas.
 - e) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

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

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

Artículo 4.5.-Parcela edificable.

1. Se considera parcela edificable o neta a la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales. A los efectos de este Plan Especial no se define ningún parámetro superficial o de forma que implique la consideración de alguna de las parcelas existentes como inedificable, salvo las condiciones de uso como espacio público (viario o espacio libre).
2. Se denomina parcela bruta a la superficie de terreno de la que no se han distraído las porciones de aquéllos destinados a usos y servicios públicos, tales como viales, zonas verdes, equipamientos colectivos.

Artículo 4.6.-Conservación del parcelario actual.

1. Todas las parcelas del Parcelario Actual tienen la consideración de históricas y se consideran edificables, con independencia de su superficie, fachada o fondo.
2. Las parcelas del parcelario del Conjunto Histórico constituyen la unidad de intervención edificatoria. Los proyectos representarán la totalidad de la parcela y sus edificaciones existentes, aunque la actuación proyectada sea parcial.

Artículo 4.7.-Agregaciones y segregaciones de parcelas

No se permitirán agregaciones ni segregaciones en el Conjunto Histórico-Artístico de Almuñécar, con las siguientes excepciones:

1. Aquellas agregaciones y segregaciones sobre parcelas existentes que aparezcan grafiadas de forma justificada en la correspondiente planimetría de ordenación del presente Plan Especial de Protección.
2. Se podrán agregar parcelas cuando, por las dimensiones de las mismas y por su geometría, se justifique la complejidad para desarrollar una solución edificatoria adecuada en dichas parcelas. En estos casos se cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Ninguna de las parcelas integrantes de una agregación podrá estar catalogada.
 - b) La parcela resultante de una agregación de dos de ellas, no podrá superar en superficie la media aritmética calculada de todas las parcelas que integran la manzana en la que se ubica la actuación.
3. Se permitirán las agregaciones o segregaciones de parcelas cuando se justifique que actúan como instrumento de recuperación de un parcelario considerado como histórico, lo que llevará implícito la recuperación de la edificación histórica vinculada a dicho parcelario.

Cualquier modificación de la estructura parcelaria existente en el momento de la aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Almuñécar supone una modificación del mismo, y por tanto se tramitará según lo previsto en la legislación vigente y requerirá informe favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Cualquier modificación parcelaria deberá ir documentada en el expediente que a tal efecto se prepare y que incluirá al menos la siguiente documentación:

- a) Documentación gráfica consistente en plantas, alzados, topografía, etc. a escala 1:100, del estado actual de las parcelas con sus edificaciones en el caso que las hubiere.

- b) Exposición justificativa de la necesidad de realizar la agregación o segregación como elemento de ajuste, a nivel registral, histórico, patrimonial, urbano, arquitectónico o de otra índole, en la modificación del parcelario existente.
- c) Del resultado final de la segregación o agregación, se realizará a nivel de Proyecto Básico, una propuesta arquitectónica a escala 1:100 con alzados, plantas y secciones, en donde se visualicen los contenidos fundamentales de la propuesta en relación con el entorno edificado. La memoria de este Proyecto Básico tendrá los contenidos justificativos urbanos y arquitectónicos necesarios.
- d) La agregación o segregación de parcelas, no podrá modificar en ningún caso, las alineaciones, alturas, ocupación, y aprovechamientos existentes.
- e) Una vez aprobada la modificación parcelaria, mediante informe vinculante favorable por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, así como por el Ayuntamiento, se podrá realizar el Proyecto de Ejecución que desarrolle la propuesta aprobada.

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 4.8.-Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios.

1. Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas,

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

Artículo 4.9.-Línea de edificación.

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

Artículo 4.10.- Alineaciones.

1. Alineación actual es aquella que en el Plan Especial fija el límite entre la parcela edificable y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.
2. La alineación actual es la fijada por este Plan Especial en los planos de ordenación para cada parcela.
3. No se permiten retranqueos ni galerías porticadas, salvo las existentes y salvo que lo especifique la normativa de zona
4. No se permiten cuerpos cerrados en ninguna de las plantas, salvo los existentes y salvo que lo especifique la normativa de zona

Artículo 4.11.-Plano de fachada y medianera.

1. Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los elementos salientes, definidos en el artículo 4.86 de esta Normativa, como vuelos, aleros, cornisas, etc..
2. Plano de medianera o fachada medianera, es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está

en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 4.12.-Separación a linderos.

1. La edificación se situará obligatoriamente en la alineación exterior, cubriendo el frente de vía pública.
2. Las nuevas edificaciones deberán adosarse, en lo posible a las contiguas, salvo los casos en que existan servidumbres de luces y vistas, en que se resolverán estas mediante la situación de los patios interiores.
3. En los casos en que la irregularidad de forma de la parcela, o el cumplimiento del resto de condiciones de estas Normas de Edificación, obligan a dejar medianeras vistas, deberán tratarse éstas con el mismo decoro y materiales que el resto de fachadas.

Artículo 4.13.-Retranqueos.

1. Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada que incluya cualquier saliente o voladizo de la misma.
2. No se permitirán retranqueos parciales o totales, en el frente de alineación de una manzana, ni en toda ni en parte de su altura.

Artículo 4.14.-Rasante.

1. Rasante es la línea que fija el presente Plan Especial como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía.
2. Se entenderá por rasante de la acera, la cota de acabado de la misma, utilizada para medir la altura de la edificación.

Artículo 4.15.-Ocupación y Superficie Ocupable.

1. Ocupación o superficie ocupada de parcela es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los salientes sobre vía pública definidos en el artículo 4.81 de esta Normativa.
2. La ocupación máxima que se establece para todo el conjunto del Pla Especial es el 100%.
3. Para el caso de parcelas actualmente edificadas y cuya ocupación no sea del 100%, la ocupación máxima será la existente.

Artículo 4.16.-Superficie libre de parcela.

1. Se considera superficie libre de parcela al área o parte libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela como resultado de aplicar las condiciones mínimas exigibles por el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que le sea de aplicación.
2. Los terrenos que quedaran libres de edificación por aplicación de la regla sobre la ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres privados al servicio de la edificación.

Artículo 4.17.-Superficie edificada.

1. Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie edificable es el valor máximo de superficie edificada total que puede construirse en una parcela, obtenido como resultado de la aplicación de las condiciones mínimas exigibles por el Código

Técnico de la Edificación y demás normativa que le sea de aplicación.

Artículo 4.18.- Cómputo de la superficie edificada.

1. El Plan Especial de Protección establece como superficie edificada para cada parcela, la resultante de la aplicación de los artículos anteriores, materializada en el número de plantas asignado en la planimetría relativa a la altura propuesta para cada parcela.
2. En soluciones singulares con espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios, o soluciones análogas), solo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentra el forjado de piso de dicho espacio.

Artículo 4.19.-Tipos de plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. El presente documento del Plan Especial, considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
 - a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de la rasante de la calle por la que se accede a la vivienda.
 - b) Semisótano. Es la planta que, teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de la rasante de la calle por la que se accede a la vivienda, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso dicha cota con un valor superior a 1,30 metros.
 - c) Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja, la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de la calle por la que se accede a la vivienda. La cota superior del forjado de suelo de planta baja

no estará en ningún caso situada a una distancia superior a 1,70 metros de dicha cota.

No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la dicha cota, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 4.20 y siguientes, adoptándose las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble.

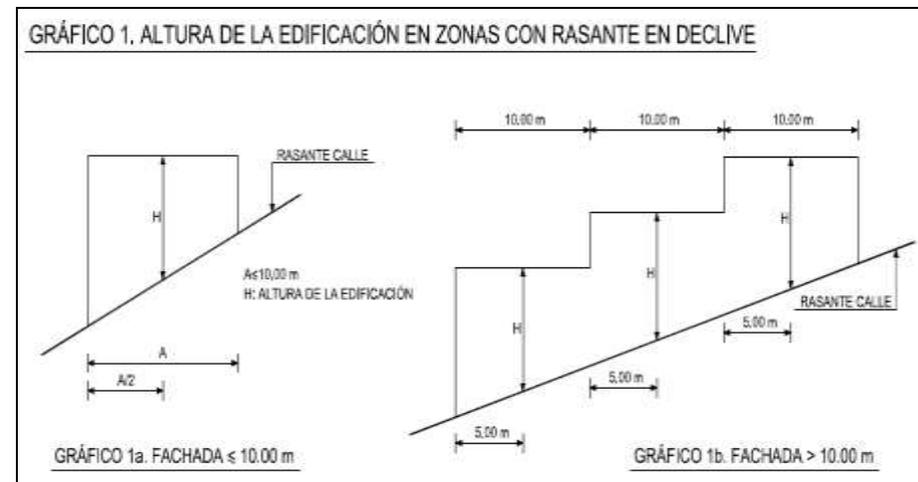
En cualquier caso, no existiendo plantas semisótano y/o sótano, la cara inferior del forjado de planta baja, se separará al menos 30 centímetros del terreno natural.

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

Artículo 4.20.-Altura de la edificación.

1. Se define como la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta, medido en el punto medio de la fachada.
2. La altura de la edificación vendrá determinada por el número de plantas permitido que son los que establece el plano de ordenación del Plan Espacial.
3. En las calles con rasantes en declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si su longitud no excede de 10 metros, si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 5 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 10 metros. En este caso la altura se medirá en el centro del tramo de fachada creado por cada escalón.
4. Para edificaciones en esquina, se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor altura, pudiéndose conservar ésta hasta una longitud máxima de 15 metros.

A partir de este fondo no rebasará la altura que corresponde a la calle de menor altura, debiéndose tratar como fachada, los parámetros que queden al descubierto.



5. En las edificaciones con fachadas opuestas a calles que permiten diferente altura o a distinto nivel, se tomará para cada calle la altura correspondiente.
6. La edificación de mayor altura solo podrá mantenerse en una profundidad máxima de 15 metros, quedando en cualquier caso dentro de un plano de 45° , trazado desde la coronación de la edificación de menor altura.
7. La altura de las edificaciones integrantes de una plaza, será la correspondiente a la calle de mayor altura entre las que aquellas concurren.
8. Se contabilizarán como una planta, los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,30 metros en cualquier punto, medido a la cara superior del forjado, cualquiera que sea el uso al que estén destinados.



9. Se contabilizarán como una planta, los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,30 metros en cualquier punto, medido a la cara superior del forjado, cualquiera que sea el uso al que estén destinados.

Artículo 4.21.- Altura máxima.

1. La altura máxima, medida en número de plantas sobre rasante de calle o espacio público, se fija, en cada caso, en el Plano de Alturas Propuestas de la documentación gráfica del Plan Especial.

Artículo 4.22.- Altura de las plantas.

1. La altura de las plantas es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos. La altura de planta está comprendida entre:
 - a) Planta baja: 3,50 metros mínimo y 4,60 metros máximo.
 - b) Resto de plantas: 2,90 metros mínimo y 3,50 metros máximo.

2. La altura libre mínima de planta será de 2,50 metros y la máxima el resultado de la aplicación de lo anterior.
3. Las plantas bajas destinadas a viviendas, podrán tener una altura libre mínima de 2,80 metros de altura.
4. Las plantas bajas no destinadas a viviendas, podrán tener una altura libre mínima de 3,20 metros.
5. En plantas destinadas a garaje-aparcamientos, la altura mínima permitida será de 2,40 metros

Artículo 4.23.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, en las condiciones siguientes:
 - a) Se permitirán por encima de esta altura, construcciones destinadas a cajas de ascensores, desembarcos de escaleras, depósitos, chimeneas, lavaderos e instalaciones al servicio de la edificación, siempre que ocupen una superficie inferior al 25 % de la última planta y se retranqueen de la fachada un mínimo de 3 metros. Dichas edificaciones no superarán los 15 m² de superficie.
 - b) La altura de estas construcciones no podrá sobrepasar en más de 3 metros la altura permitida.
 - c) La longitud de sus cerramientos en el sentido de la fachada, no excederá del 50 % de la medida longitudinal de la misma.
 - d) Se prohíbe el uso de esta sobre planta con destino a viviendas.
 - e) Se podrán realizar cubiertas del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones igual o inferior al 30 %, y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso los 3 metros de

altura por encima de la cota de la cara superior del forjado de la última planta.

- f) Los petos de coronación tendrán una altura máxima de 1,20 metros, medidos desde la cota de acabado de la azotea.
- g) Los cerramientos de separación entre azoteas, no podrán sobrepasar la altura de 1,20 metros si son opacos y 1,80 metros si son enrejados o transparentes, medidos siempre desde la cota de acabado de la azotea.
- h) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, antenas y demás elementos técnicos, cumplirán con las alturas en orden a su correcto funcionamiento, determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección o por el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.), y en su defecto, las del buen hacer constructivo.
- i) Podrán construirse cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, con un máximo de ocho (8) metros cuadrados, estando retranqueados tres (3) metros de la fachada a calle o vial, pudiendo adosarse a linderos medianeros. El cuerpo de escalera, en estas condiciones no computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 4.24.-Tipos de patios.

1. Los patios constituyen la parte de la parcela no ocupada por la edificación. Se distinguen:
 - a) Patio principal: Es el patio noble que estructura la ocupación de la parcela y constituye el elemento tipológico principal del edificio.
 - b) Patio de luces y ventilación: De tamaño menor situado en el fondo de la parcela o en algún borde interior de ella.

Artículo 4.25.-Anchura de patios y altura máxima vinculada a los mismos.

1. La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.
2. Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.
3. Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.
4. Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos contruidos.

Artículo 4.26.-Dimensiones mínimas de los patios de parcela.

1. Las dimensiones de los patios de parcela, se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo:
 - a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 4,00 metros.
 - b) En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a 4,00 metros ó un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3). Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a 4,00 metros.
A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
 - c) Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a 16 metros cuadrados.

2. Se prohíben los patios abiertos en el ámbito del Conjunto Histórico. A tales efectos no tendrán carácter de patios abiertos los casos en que, por razones de protección de vistas u otros elementos a considerar, el Plan Especial establece una alineación de la edificación distinta de la alineación oficial de la calle.
3. El fondo máximo edificable en cualquier edificio no podrá ser superior a 25 metros.

Artículo 4.27.- Acceso a los patios.

1. Cualesquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con acceso al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía del mismo, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.
2. En caso de que, para salvar la pendiente de la parcela se dispongan zonas de patio a diferente altura, deberán de cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección sobre accesibilidad.

Artículo 4.28.- Construcción en los patios.

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

Artículo 4.29.- Cubrición de los patios.

La cubrición de los patios tendrá las siguientes condiciones:

1. Los patios catalogados no podrán ser cubiertos salvo por estructuras ligeras y móviles de sombra. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad. La compatibilidad entre la solución adoptada y los valores que se protegen, deberá quedar contemplada en la ficha correspondiente del catálogo.

2. Los patios existentes no catalogados podrán cubrirse en las siguientes condiciones:

- a) Su diseño deberá garantizar la iluminación y ventilación natural del patio y de las instancias vivideras que se sirven de él, cumpliendo las condiciones higiénico-sanitarias mínimas.
- b) Su diseño y el conjunto de materiales a utilizar, deben ser coherentes con el carácter arquitectónico del patio y deben estar debidamente integradas en el conjunto del edificio y en su entorno. Debe garantizarse la ausencia de impacto visual desde el espacio público.

Artículo 4.30.- Edificación bajo rasante.

1.- Previo a la ejecución de cualquier edificación bajo rasante, entendiéndose por rasante aquella a la que se refiere el artículo 4.19 de esta normativa, y para todo el ámbito del Conjunto Histórico Artístico de Almuñécar, será obligatoria la realización de un Estudio Arqueológico sobre el solar de la edificación, que determine la existencia o no restos arqueológicos a conservar tal y como se indica en el Título V de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre sobre Patrimonio Artístico de Andalucía.

2.- El Estudio Arqueológico se elevará a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, emitiéndose por parte de ésta un Informe en el que se describa la forma de protección de los restos y en consonancia con ella, la viabilidad o no de la edificación recogida en el oportuno Proyecto, así como el exacto cumplimiento de las determinaciones que se contemplan en la Sección Segunda del Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

3.- Se permiten para las edificaciones bajo rasante el uso de aparcamientos y dependencias destinadas al servicio de la edificación principal tales como cuartos de máquinas, calderas, bodegas, almacenes y similares.

4.- La profundidad máxima admisible para las edificaciones bajo rasante es de una planta, con altura libre máxima de 2,50 metros.

Artículo 4.31.-Edificaciones en el Conjunto Histórico-Artístico. Particularidades. Ámbito de aplicación.

1. Se trata de edificaciones en parcelas o manzanas ubicadas en zonas de ladera y destinadas predominantemente a uso residencial, unifamiliar y plurifamiliar, con edificaciones adosadas, en formaciones en hilera, o pareadas, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas, estando los edificios adosados a las medianeras colindantes.
2. Se distinguen tres tipos o grados dentro de la calificación de edificación en asociación lineal en ladera, dependiendo de la topografía y la ubicación en la ladera:
 - 2.1.- Tipo AC-S: Parcelas con acceso desde calle superior.
 - 2.2.- Tipo AC-I: Parcelas con acceso desde calle inferior.
 - 2.3.- Aquellas parcelas que linden simultáneamente a calle superior e inferior se deberán acoger a la tipología AC-S (parcelas con acceso desde calle superior) o ambas simultáneamente siempre que no se incumpla la normativa del presente Plan Especial.
 - 2.4.- Cuando la parcela sea horizontal, tanto si linda a calle superior como inferior o ambas, se deberán cumplir todas las condiciones marcadas por esta normativa para el tipo AC-I (parcelas con acceso desde calle inferior).

Artículo 4.31.1.-Edificaciones en ladera con acceso por calle superior (Tipo AC-S).

Artículo 4.31.1.1 Condiciones particulares de parcelación. Tipo AC-S.

1. La parcela mínima a considerar, será la existente.
2. El lindero frontal será el que corresponde a la parcela considerada.

3. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo las excepciones contempladas en el artículo 4.7 de esta Normativa.

Artículo 4.31.1.2 Alineación a vial o espacio público. Tipo AC-S.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente respecto de la alineación exterior real que se fija en la planimetría correspondiente de este Plan Especial, para cada una de las parcelas que lo integran.

Artículo 4.31.1.3 Ocupación de parcela. Tipo AC-S.

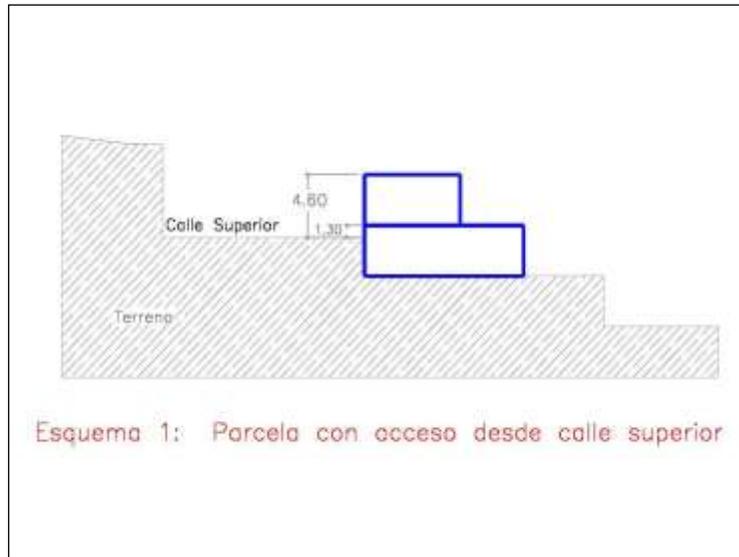
1. Solares con edificación precedente.
La ocupación de parcela a considerar para una nueva edificación será igual a la que ocupaba la precedente, debiéndose cumplir en ella todos los parámetros que contenga la normativa en vigor que le sea de aplicación.
2. Solares sin edificación precedente.
Han sido incluidos en Áreas de Reforma recogidas en el presente Plan Especial al fin de dotarlas a cada una de ellas de normativa específica.

Artículo 4.31.1.4 Aparcamiento. Tipo AC-S.

1. En actuaciones de nueva planta, se podrán construir espacios destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
2. Dicho espacio o garaje no excederá los veinticinco (25) metros cuadrados útiles por cada vivienda, pudiendo estar ubicado en planta baja o en primera.
3. Se posibilitará la realización de una planta sótano para garaje comunitario o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación, siempre que el perímetro de esta planta sótano no exceda de la superficie de parcelas afectadas ocupadas por las plantas inmediatamente superior sobre rasante.

Artículo 4.31.1.5 Altura y número de plantas. Tipo AC-S.

1. En la presente tipología, se considera que la planta primera está por debajo de la planta baja (ver esquema).



2. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Especial.
3. La altura máxima a cara superior de forjado de planta baja, medida desde la rasante oficial de calle o acerado, será de cuatrocientos sesenta (460) centímetros para esta tipología. Para el resto de plantas, si es que las hubiera, las alturas permitidas son las que se disponen en el artículo 4.22 de la normativa de este Plan Especial.
4. La altura máxima a cara superior de forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado, no será superior a ciento treinta (130) centímetros en cualquier punto.

Para el resto de plantas, si es que las hubiera, las alturas permitidas son las que se disponen en el artículo 4.22 de la normativa de este Plan Especial.

5. Debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse en lo posible a la topografía, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que se recogen en el artículo 4.20 y siguientes de la normativa de este Plan Especial. Asimismo, los escalonamientos no serán mayores a la altura de una planta y no se permitirán forjados inclinados.

Artículo 4.31.1.6 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo AC-S.

1. Se permiten por encima de la altura máxima permitida, las construcciones contempladas en los puntos h) e i) del artículo 4.23 de la normativa de este Plan Especial.
2. Se incentiva el uso de la cubierta como espacio vividero, permitiéndose por tanto la realización de terrazas o cubiertas planas. Únicamente se permiten pérgolas de madera (elementos descubiertos) y vegetación. En ningún caso se autorizarán porches o elementos cubiertos, cualquiera sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en estos apartados.

Artículo 4.31.1.7 Edificabilidad máxima. Tipo AC-S.

1. La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado y del cumplimiento de lo estipulado en cuanto a ocupación de parcela en el artículo 4.15 de la normativa de este Plan Especial.
2. En los supuestos de agregación de parcelas, según se regula en el artículo 4.7 de esta normativa, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar lo estipulado en el punto anterior a la parcela que resulta de la agregación.
3. En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de las edificaciones u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la

existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 4.31.1.8 Patios. Tipo AC-S.

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 4.24 y siguientes de la normativa de este Plan Especial.

Artículo 4.31.1.9 Condiciones particulares de estética. Tipo AC-S.

1. Se estará a lo dispuesto en el apartado sobre Condiciones Estéticas de los Edificios, artículos 4.74 y siguientes de la normativa de este Plan Especial.

Artículo 4.31.2 Edificaciones en ladera con acceso por calle inferior (Tipo AC-I).

Artículo 4.31.2.1 Condiciones particulares de parcelación. Tipo AC-I.

1. La parcela mínima a considerar, será la existente.
2. El lindero frontal será el que corresponde a la parcela considerada.
3. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo las excepciones contempladas en el artículo 4.7 de esta Normativa.

Artículo 4.31.2.2 Alineación a vial o espacio público. Tipo AC-I.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente respecto de la alineación exterior real que define la manzana.

Artículo 4.31.2.3 Ocupación de parcela. Tipo AC-I.

1. Solares con edificación precedente: La ocupación de parcela a considerar para una nueva edificación será igual a la que ocupaba la precedente, debiéndose cumplir en ella todos los parámetros que contenga la normativa en vigor que le sea de aplicación.
2. Solares sin edificación precedente: Han sido incluidos en Áreas de Reforma recogidas en el presente Plan Especial al fin de dotarlas a cada una de ellas de normativa específica.

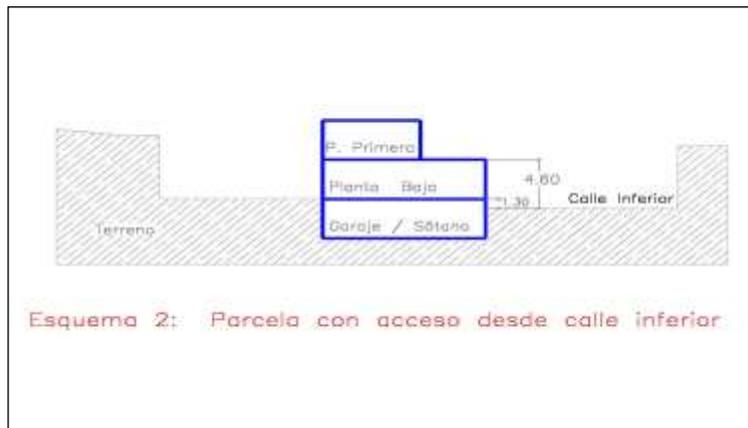
Artículo 4.31.2.4 Ocupación bajo rasante. Tipo AC-I.

1. En actuaciones de nueva planta, se podrá construir una planta sótano o semisótano destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
2. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder la superficie de parcela ocupada por la planta inmediatamente superior sobre rasante.
3. La planta sótano en edificaciones en ladera podrá ventilar mediante huecos en una altura máxima de ciento treinta (130) centímetros a cara superior del forjado de suelo de planta baja, medida desde la rasante oficial de calle o acerado.
4. Dicho espacio o garaje no excederá los veinticinco (25) metros cuadrados útiles por cada vivienda, pudiendo estar ubicado en planta baja.
5. Se posibilitará la realización de una planta sótano para garaje comunitario o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación, siempre que el perímetro de esta planta sótano no exceda de la superficie de parcelas afectadas ocupadas por las plantas inmediatamente superior sobre rasante.

Artículo 4.31.2.5 Altura y número de plantas. Tipo AC-I.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Especial.
2. La altura máxima a cara superior de forjado de techo de planta baja, medida desde la rasante oficial de calle o acerado, será de cuatrocientos sesenta (460) centímetros para esta tipología. Para el resto de plantas, si es que las hubiera, las alturas permitidas son las que se disponen en el artículo 4.22 de la normativa de este Plan Especial.

- La altura máxima a cara superior de forjado de suelo de planta baja, medida desde la rasante oficial de calle o acerado, no será superior a ciento treinta (130) centímetros en cualquier punto.
Para el resto de plantas, si es que las hubiera, las alturas permitidas son las que se disponen en el artículo 4.22 de la normativa de este Plan Especial.
- Debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse en lo posible a la topografía, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que se recogen en el artículo 4.20 y siguientes de la normativa de este Plan Especial. Asimismo, los escalonamientos no serán mayores a la altura de una planta y no se permitirán forjados inclinados.



Artículo 4.31.2.6 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo AC-I.

- Se permiten por encima de la altura máxima permitida, las construcciones contempladas en los puntos h) e i) del artículo 4.23 de la normativa de este Plan Especial.

- Se incentiva el uso de la cubierta como espacio vividero, permitiéndose por tanto la realización de terrazas o cubiertas planas. Únicamente se permiten pérgolas de madera (elementos descubiertos) y vegetación. En ningún caso se autorizarán porches o elementos cubiertos, cualquiera sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en estos apartados.

Artículo 4.31.2.7 Edificabilidad máxima. Tipo AC-I.

- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado y del cumplimiento de lo estipulado, en cuanto a ocupación de parcela, en el artículo 4.15 de la normativa de este Plan Especial.
- En los supuestos de agregación de parcelas, según se regula en el artículo 4.7 de esta normativa, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar lo estipulado en el punto anterior a la parcela que resulta de la agregación.
- En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de las edificaciones u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 4.31.2.8 Patios. Tipo AC-S.

- Se estará a lo dispuesto en el artículo 4.24 y siguientes de la normativa de este Plan Especial.

Artículo 4.31.2.9 Condiciones particulares de estética. Tipo AC-S.

- Se estará a lo dispuesto en el apartado sobre Condiciones Estéticas de los Edificios, artículos 4.74 y siguientes de la normativa de este Plan Especial.

CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 4.31.-Definición.

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

Artículo 4.32.-Ámbito de aplicación.

1. Las condiciones de calidad, salubridad y seguridad son de aplicación a obras de nueva edificación y de reforma o ampliación. En lo que no resulte incompatible con la condición de mantenimiento de la edificación y sus características se aplicarán también a las obras de rehabilitación.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos y las determinaciones que estuvieran vigentes de carácter sectorial que fueren de afección.
3. Quedarán exentos del cumplimiento de las condiciones establecidas en este capítulo, las edificaciones y/o elementos catalogados en el presente documento del Plan Especial que, por la aplicación de las mismas, puedan ver alterados sus valores protegidos.

CONDICIONES DE CALIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 4.33.-Calidad de las construcciones.

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

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

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

Artículo 4.34.-Condiciones de aislamiento.

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

CONDICIONES DE SALUBRIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 4.35.-Pieza habitable.

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

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:
 - a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b) Recaer sobre un espacio libre de carácter público.
 - c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla con las condiciones dimensionales establecidas en el artículo 4.26 de esta Normativa.
 - d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces de parcela o patios mancomunados. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y de ventilación establecidas en la normativa del presente Plan Especial.

Artículo 4.36.- Superficie mínima de las viviendas.

1. En caso de viviendas de nueva edificación o en actuaciones en edificios no catalogados, en función del número de dormitorios, las superficies útiles mínimas para viviendas serán las siguientes:
 - Viviendas de 1 dormitorio: 35 m².
 - Viviendas de 2 dormitorios: 45 m².
 - Viviendas de 3 dormitorios: 60 m².
 - Viviendas de 4 dormitorios: 70 m².
2. En concordancia con lo anterior, se establece como mínima para vivienda la superficie útil de 35 m².

Artículo 4.37.- Condición de vivienda interior.

1. Para las viviendas de nueva edificación en actuaciones en edificios no catalogados, será exigible que una pieza habitable de la vivienda tenga huecos abiertos a patio vividero o de manzana.
2. En caso de Rehabilitación de un edificio se respetarán las condiciones tipológicas existentes antes de la actuación. Todas las

piezas habitables ventilarán al menos a un patio. Estas condiciones se podrán modificar cuando se mejoren las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Artículo 4.38.-Ventilación e iluminación.

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

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 4.39.-Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación.
2. Igualmente serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento pudiera poner en vigor para aumentar la seguridad preventiva ante el riesgo de incendios de los edificios y personas.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su topología y funcionamiento.

Artículo 4.40.-Prevención de las caídas.

1. Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros de altura mínima. Con

igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán las terrazas o azoteas accesibles a personas.

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

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

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

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 4.42.-Definición.

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

Artículo 4.43.-Ámbito de aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de reforma o ampliación.
2. En lo que no resulte incompatible con la condición de mantenimiento de la edificación y de sus características se aplicarán también a las obras de rehabilitación.

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

Artículo 4.44.-El Paisaje Urbano.

1. El Plan Especial de Almuñécar considera al Paisaje Urbano del Conjunto Histórico Artístico parte fundamental de sus valores patrimoniales. Está compuesto por los propios espacios públicos urbanos, la relación de éstos con las edificaciones de la ciudad, así como la relación que el conjunto histórico tiene con su entorno urbano y territorio circundante.
2. Las relaciones paisajísticas se valorarán, no solo desde el interior de los espacios urbanos públicos, sino desde la relación que éstos tienen con las edificaciones y sus espacios más o menos privados, así como desde las relaciones que se establecen con el resto de la ciudad.
3. Cualquier intervención urbanística, edificatoria, de instalaciones o construcciones de todo tipo que se desarrollen en el ámbito de este Plan Especial debe considerar las condiciones paisajísticas de su entorno inmediato y lejano, para no perjudicar sus valores y, en la medida de lo posible, contribuir a su mejora. En este sentido, las Propuestas de Intervención previas, así como los correspondientes proyectos de intervención deben valorar su impacto sobre el Paisaje Urbano y las medidas que lo corrijan.

Artículo 4.45.-La Contaminación Visual.

1. En coherencia con los valores ambientales del Paisaje Urbano de la Ciudad y de su Entorno, el Ayuntamiento, las demás entidades públicas y privadas, y la propia ciudadanía, promoverán su protección mediante la reducción de la contaminación visual actual y la prevención de la aparición de nuevos elementos contaminantes.

2. Con independencia de que el Ayuntamiento disponga de una Ordenanza Específica para la protección del Paisaje Urbano y la eliminación de la Contaminación Visual, el Plan Especial determina:
 - a) Conservación de fachadas, medianeras y cubiertas en condiciones adecuadas de seguridad y ornato.
 - b) Eliminación de elementos y materiales inadecuados en los edificios, tales como zócalos, revestimientos, cornisas, carpinterías, rótulos o instalaciones inadecuadas. En especial se pretende la eliminación o desplazamiento de la visión desde el espacio público de equipos de aire acondicionado, antenas y paneles solares.
 - c) Eliminación de cruces aéreos de cableados y reducción o integración de la presencia de los tendidos aéreos y cajas en fachadas.
 - d) Adecuación o mejora de pavimentos, bordillos, alcorques, sumideros, tapas de registro y cualquier otro elemento con presencia en el pavimento.
 - e) Soterramiento o integración de contenedores.
 - f) Adecuación del mobiliario urbano, tales como quioscos, farolas, papeleras, bancos, pilonas, barandillas, marquesinas, señalizadores, etc., así como la minimización de su presencia en el espacio público.
 - g) Adecuación de toldos, veladores y sombrillas, andamios, cubas, cerramientos de obra, o de cualquier otra forma de ocupación temporal de la vía pública.
 - h) Ampliación y adecuación del arbolado y demás elementos vegetales.
3. A efectos de lo anterior, los proyectos de intervención sobre el espacio público, sobre las instalaciones urbanas o sobre los edificios, tendrán en cuenta los factores de contaminación antes relacionados, en la medida que les afecten, e incorporarán las actuaciones necesarias para su corrección o prevención.
4. El Ayuntamiento, podrá tomar en cualquier momento las medidas de ejecución necesarias para que los edificios estén en un estado adecuado de seguridad y ornato, así como la retirada o desplazamiento de aquellos elementos o materiales de las fachadas, medianeras vistas o cubiertas de los edificios, así como el

propio espacio público, que tengan un impacto visual contaminante sobre la calidad ambiental de Paisaje Urbano o del entorno de la ciudad

Artículo 4.46.-La Contaminación Acústica, Atmosférica y Electromagnética.

1. La Contaminación Acústica, Atmosférica y Electromagnética perjudican la calidad ambiental de la ciudad histórica, y por tanto el Ayuntamiento con la colaboración de entidades y ciudadanos, velará por la reducción de los efectos contaminantes en estas materias.
2. Con independencia de la aplicación de las normas ambientales vigentes, el Ayuntamiento procurará la reducción y uso racional de los principales agentes contaminantes en estas materias, entre los que destacan los vehículos de motor, además de determinadas instalaciones de calefacción, equipos eléctricos, antenas, etc.

Artículo 4.47.- La Limpieza del Espacio Urbano.

1. La Limpieza del Espacio Urbano condiciona decididamente la calidad ambiental de la ciudad histórica, y en consecuencia el Ayuntamiento en colaboración con entidades y ciudadanos, debe mantener o hacer mantener las debidas condiciones de limpieza e higiene, tanto del espacio público urbano, como de los inmuebles privados.
2. El Ayuntamiento, además de contar con los servicios de limpieza pública adecuados para las necesidades de la ciudad histórica, podrá ordenar a los particulares responsables la ejecución de medidas higiénicas o de limpieza necesarias.

Artículo 4.48.- Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.

1. Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en

el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.

2. Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual, especialmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, artístico y/o paisajístico a preservar. El no cumplimiento de este extremo podrá suponer la denegación de la licencia para las correspondientes obras de ejecución.
3. Las nuevas edificaciones primarán el empleo de redes e instalaciones que discurren enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento, sin perjuicio de la aplicación de las Normas de Protección del Plan Especial.

Artículo 4.49.-Dotación de agua.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad a desarrollar en la edificación.
3. En aplicación de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación y en virtud de las facultades propias de este Plan Especial, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del suministro municipal, u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.

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

Artículo 4.50.-Dotación de energía eléctrica.

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

Artículo 4.51.-Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.

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

Artículo 4.52.-Energías alternativas.

1. Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, que cubran las necesidades domésticas y de servicios propios de la edificación. Dichas instalaciones deberán prever su integración en el diseño de la edificación, teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que pudieran producir, de acuerdo a los valores históricos, artísticos y/o paisajísticos a preservar. En todo caso se estará en lo dispuesto en las Normas de Protección del Plan Especial. El no cumplimiento de esta premisa podrá suponer la denegación de licencia para las correspondientes obras de ejecución.
2. Los proyectos que incluyan el uso de instalaciones receptoras de energía solar en cubierta u otros espacios del edificio, deberán incorporar un estudio de impacto visual que garantice que dichas instalaciones no son visibles desde ningún vial, espacio público,

mirador etc, tomando medidas como el mantenimiento de una distancia mínima a fachada de vía pública, la utilización de petos protectores etc. En el caso de entornos de BIC también se deberá garantizar que no existeafección alguna al Bien Protegido.

Artículo 4.53.- Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las correspondientes canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En el caso de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, que asegure la comunicación desde el portal con cada una de las viviendas.

Artículo 4.54.- Elementos de telefonía No Permitidos.

1. Se prohíben las instalaciones en la cubierta de los edificios integrantes del Conjunto Histórico Artístico, de Estaciones Base y de Recintos Contenedores pertenecientes a redes de telefonía móvil, telefonía fija con acceso vía radio y Centrales de Conmutación.

Artículo 4.55.-Instalaciones de telefonía móvil situadas en fachadas de edificios.

Condiciones de instalación

1. El criterio general es la prohibición de la instalación de antenas en las fachadas de los edificios.
2. Podrá admitirse la instalación de Antenas en la fachada de un determinado edificio, para cubrir espacios de sobra de la señal radioeléctrica, siempre que por sus reducidas dimensiones (microceldas o similares) y condiciones de ubicación resulten acordes con la composición de la fachada, y no supongan un menoscabo en el ornato y decoración de la misma.

En cualquier caso, se cumplirán las siguientes reglas:

- a) Se situarán por debajo del nivel de cornisa, sin afectar a elementos ornamentales del edificio.
 - a) Deberán respetar, tanto por su composición y color, como por los materiales a emplear, el carácter del edificio en el que se ubican y del ámbito en que éste se enclave.
 - b) Las Antenas se colocarán de forma que queden adosadas a la fachada del edificio.
 - c) El trazado de la canalización o cable se integrará armónicamente en la fachada y en caso de no estar embutido en la misma, su color se adaptará al del paramento correspondiente.
 - d) El Contenedor se ubicará en lugar no visible.
3. Lo previsto en este artículo será observado de manera especialmente rigurosa en edificaciones catalogadas.

Artículo 4.56 Instalaciones de antenas de telefonía móvil de dimensiones reducidas sobre construcciones o elementos integrantes del mobiliario urbano.

1. Si así se estima conveniente y necesario, se podrá autorizar la instalación de pequeñas Antenas sobre báculos de alumbrado, columnas informativas, quioscos o cualquier otro elemento del mobiliario urbano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) El color y aspecto de la Antena se adaptarán al entorno, procurando conseguir el adecuado mimetismo con el conjunto y la mejor adaptación con el paisaje urbano.
 - b) El Contenedor o los elementos e instalaciones complementarias se instalarán, preferentemente, bajo rasante.

2. Excepcionalmente, se podrá admitir otra ubicación siempre que se justifique suficientemente que la instalación se integra armónicamente en el paisaje urbano, no entorpece el tránsito y no afecta o menoscaba la utilidad propia del elemento.

Artículo 4.57.- Radio, televisión y telecomunicaciones.

1. Toda edificación contará con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en cualquiera de sus modalidades.
2. Para preservar los valores ambientales, históricos y/o paisajísticos, las edificaciones deberán optar preferentemente por sistemas de captación de señal a través de redes subterráneas y/o empotradas, frente a los sistemas que requieren de instalaciones externas al edificio.
3. Se prohíben, en particular, las instalaciones de cualquier tipo de antena en las fachadas exteriores de los edificios.
4. Todas las edificaciones deberán atender a las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

Artículo 4.58.- Cableado en edificios.

1. En los proyectos correspondientes a las obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, el cableado perteneciente a cualquiera de las instalaciones objeto de la presente Ordenanza se realizará sobre la red de canalizaciones prevista para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación.
2. En los edificios existentes que no sean objeto de obras de rehabilitación integral y en aquellos otros que no cuenten con una Infraestructura Común de Telecomunicaciones, el tendido de cableado discurrirá necesariamente por espacios comunes del edificio, por patios de parcela o patio de manzana o por zonas no visibles desde la vía pública, prohibiéndose su instalación por fachadas a espacios públicos o abiertos.

3. Excepcionalmente, y siempre que se respete lo establecido en la normativa estatal que sea de aplicación, podrá efectuarse el tendido por los espacios indicados en el párrafo anterior siempre que éste se disimule con efectividad, ejecutando su trazado paralelamente a los elementos continuos verticales existentes y adaptando el color de la canalización o del cable a la del paramento por el que discurra.
Los elementos de conexión serán del menor tamaño posible y su situación y color se ajustará al ritmo compositivo de la misma.

Artículo 4.59.- Acometida de fuerza.

1. La acometida de fuerza que forme parte de las instalaciones de Radiocomunicación deberá ser común con la del edificio.
2. Si fuese necesaria la instalación de un contador, el mismo se ubicará en el recinto de contadores del edificio.

Artículo 4.60.- Instalaciones de climatización.

1. Todo edificio donde existan dependencias destinadas a la permanencia de personas deberá contar, cuando menos, con preinstalación de calefacción, que podrá emplear cualquier sistema de producción de calor, buscando siempre las soluciones que conduzcan a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.
3. Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 4.61.- Instalaciones de ventilación y renovación forzada del aire.

1. Salvo en el caso de las dependencias y/o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados, queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.
2. Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 4.62.- Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.

1. Atendiendo a las alturas en número de plantas que se permiten en el ámbito del Conjunto Histórico de Almuñécar no será obligatoria, la disposición de ascensor. No obstante si por cualquier razón se deben salvar desde el acceso del inmueble desniveles superiores a tres plantas o 10 metros, cualesquiera que fuera el uso o actividades a las que se destine, se deberá disponer de ascensor.
2. En edificios de concurrencia pública de más de una planta, será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas, cuando la normativa sectorial de accesibilidad así lo exija.
3. En todo caso y en referencia al dimensionado de los ascensores, su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente en cada momento.
4. Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio.
5. Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

Artículo 4.63. Servicios postales.

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

Artículo 4.64. Evacuación de aguas.

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

Artículo 4.65. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios de manzana y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta y/o lo que determine para el caso la normativa sectorial vigente.
4. Los conductos de evacuación de humos discurrirán preferentemente por el interior de los edificios, a través de las correspondientes huecos previstos para darles albergue. En caso de que discurran a través de patios de luces y/o ventilación, deberán asegurar una distancia mínima de 3 metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos.

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

Artículo 4.66. Evacuación de residuos sólidos.

1. Queda expresamente prohibida la utilización de trituradoras de basuras y de residuos que viertan a la red municipal de alcantarillado.
2. Todo inmueble, local o dependencia que conlleve una determinada actividad, contará con contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos, que responderán al modelo aprobado por la administración municipal, siendo obligación de los usuarios la disposición y posterior retirada de dichos elementos en la vía pública para su recogida por el servicio municipal de limpieza atendiendo al horario fijado a tal efecto. Todo edificio de nueva planta o afectado por una obra de rehabilitación o reestructuración, deberá prever un espacio en el interior del mismo con dimensiones suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los desechos y residuos que produzcan. Dicha dependencia asegurará su perfecta independencia de otros usos contenidos en la edificación.
3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por su naturaleza y características, no pudieran ser recogidas por el servicio municipal de recogida domiciliar de basuras, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad, bajo supervisión de los servicios municipales correspondientes
3. En todo caso, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de afección, así como en las normativas y ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles.

CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS

Artículo 4.67. Definición.

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

Artículo 4.68. Ámbito de aplicación.

1. Las condiciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación en las obras de nueva planta, y en las de reforma, y en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no suponga una desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas.
3. Se cumplirán las condiciones ambientales establecidas por la normativa y/u ordenanzas municipales, así como por las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 4.69. Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.

1. Sobre la edificación solo podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y el vigente Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre), o legislaciones o reglamentos que las suplieran. Podrán igualmente instalarse aquellas actividades que en virtud del cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente de aplicación citada

dispongan de las medidas apropiadas de corrección y/o prevención.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 4.70. Emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán atender a las disposiciones especiales vigentes que regulan las mismas emanadas de los organismos competentes en la materia.
2. Queda prohibida cualquier actividad sobre la edificación que genere radiaciones peligrosas, salvo aquellas que dispongan de

mecanismos de control y regulación conforme a las disposiciones vigentes en la materia.

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

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

CONDICIONES DE ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 4.71. Definición.

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

Artículo 4.72. Ámbito de aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las condiciones estéticas del Conjunto Histórico son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
2. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

3. Las condiciones estéticas que se regulan en estas normas lo son con carácter general para el conjunto de edificios que configuran el Conjunto Histórico, independientemente de las condiciones particulares que a cada zona le afecte.

Artículo 4.73. Los edificios en relación con su entorno.

1. Las nuevas construcciones y las obras que alteren o modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización e integración con su entorno. La administración municipal exigirá la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejados el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de las edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.
2. Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.

Artículo 4.74. Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.
2. Las obras de conservación y mantenimiento de los edificios, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y

los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés.

3. En las obras de restauración, además de lo indicado en el párrafo anterior, se respetarán las características básicas del edificio y se velará por la conservación de los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores de interés, así como por el cumplimiento de la normativa de protección.
4. En el caso de obras de reforma donde se mantengan las fachadas, deberá respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de reforma o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria.

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

Artículo 4.75. Composición y materiales de la fachada.

1. Las soluciones de los ritmos de las fachadas y de la relación huecos-paños macizos, así como de la proporción de dichos huecos, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación, considerando las características del entorno y, en su caso, la proximidad de edificaciones catalogadas, que, en caso de ser colindantes, obligarán a adecuar la composición de la nueva fachada a las características de las preexistentes, considerando las referencias correspondientes a aleros, cornisas, impostas, vuelos, zócalos, etc. En todos los casos habrá de procurarse la coherencia entre la composición y formalización de la fachada y la estructura y organización del edificio.
2. En particular, siguiendo las pautas que definen las edificaciones del conjunto histórico, los huecos en las diversas plantas podrán disponerse con coincidencia de sus ejes de simetría en la vertical, salvo que el estudio preceptivo de integración, justifique debidamente otras disposiciones.

Predominará el machón ciego sobre el hueco, siendo la superficie ocupada por éstos inferior al 40 % de la total de fachada. Los huecos serán verticales con proporción mínima de 1,5 : 1.

3. La altura de los huecos de balcones y cierres, no podrá ser inferior a 220 cm.
4. Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.
5. La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la altura y la anchura de los mismos, deberá acomodarse a las características del entorno. Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio.
6. Se emplearán los materiales tradicionales propios de las construcciones del lugar. El tipo de las fábricas y la calidad, textura y acabado de los revestimientos, se realizará en función de los criterios de composición y estéticos del Conjunto Histórico.
7. La composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la misma dignidad y en consonancia con la fachada principal.
8. En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal. Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

Artículo 4.76. Acabados y materiales de fachada.

1. Los materiales integrantes del acabado de una fachada serán seleccionados en función del tipo de fábrica y de calidad del

revestimiento en relación al color y la textura oportunos, que garanticen la idoneidad de la composición en la fachada.

2. Se autoriza de forma unitaria y para toda el área que encierra la Delimitación de Conjunto Histórico Artístico, el acabado de fachada a base de enfoscado y/o revoco con las siguientes determinaciones:
 - a) Los acabados serán lisos o de texturas de grano fino o medio, excluyéndose texturas excesivamente rugosas. En edificaciones existentes, y para el correcto mantenimiento de la fachada, los acabados a utilizar serán los originales morteros, revocos de cal, estucos, etc.
 - b) El color final de las superficies revocadas será el blanco.
 - c) Los elementos en relieve existentes en las fachadas, tales como impostas, pilastras, recercos o cualquier otro, serán pintados en un mismo color. Todos los elementos en relieve deberán ser pintados íntegramente, en su volumen aparente, con el mismo tono.
 - d) Las fachadas revocadas serán tratadas con la máxima sobriedad posible, restringiendo al máximo la existencia de moldurados y postizos.
3. En los edificios existentes y que sean objeto de catalogación individualizada, el tratamiento oportuno de su fachada será el que corresponda con la naturaleza de sus materiales.

Artículo 4.77. Aleros y cornisas.

1. Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas salvo casos excepcionales debidamente justificados, en función del diseño general de la fachada y del entorno del edificio. La Adopción de las soluciones constructivas y su definición formal será acorde con la configuración formal del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno.

Se prohíbe expresamente el vuelo o exposición de elementos estructurales de forjados o losas inclinadas.

2. En edificios de nueva planta se prohíbe expresamente los aleros de madera, salvo que la cubierta haya sido solucionada con este material. Los aleros se definirán con soluciones de diseño actual, basadas en la interpretación de los aleros tradicionales.

Se permite la construcción de un alero de remate de la edificación de 30 cm de vuelo. El saliente se contará a partir del paramento de fachada. En caso de que el edificio colindante se encuentre catalogado y disponga de alero se ajustará al vuelo del mismo.

3. En edificios catalogados el alero será del mismo material y diseño que el existente, sustituyendo o reformando las piezas en mal estado.
4. Las cornisas interpretarán con criterio de diseño actual las soluciones tradicionales predominantes. Habrán de realizarse mediante mortero, revoco o escayola y llevará el mismo color que el resto de los relieves.

En edificios catalogados podrán autorizarse cornisas con proporciones y molduración similares a las empleadas en la edificación histórica.

Artículo 4.78. Modificaciones de fachadas existentes.

1. El presente artículo será exclusivamente de aplicación sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto técnico que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y al lugar donde se ubica.
2. Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico y/o individualizado de terrazas o balcones existentes.
3. En el caso de existencia de edificios donde se hubieren realizado cerramientos anárquicos de terrazas y/o balcones, la administración municipal podrá redactar de oficio un proyecto de conjunto para la adecuación de toda la fachada a un diseño unitario, instando al propietario o comunidad de propietarios a la ejecución del

proyecto, y pudiendo ejecutarlo subsidiariamente repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

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

Artículo 4.79. Canalones y bajantes de pluviales.

1. Los bajantes de pluviales se situarán preferentemente en los ejes de la medianería y serán de recorrido vertical procurando evitar los acodalamientos.
2. Tanto las bajantes como los canalones serán de zinc o chapa galvanizada en su color natural. Se prohíbe el uso de PVC, cobre o aluminio aunque sea lacado.
3. Los bajantes se protegerán a impacto con protector de fundición al menos una altura de 2 metros. El encuentro entre el canalón y bajante de pluviales se racionalizará para evitar codos innecesarios procurando que forme un único plano con la bajante.

Artículo 4.80. Zócalos.

1. Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la zona donde se sitúe, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.
2. Podrán emplearse materiales pétreos naturales, en piezas rectangulares en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada, y dando prioridad a cambios de textura o color como es habitual, según predomine en las construcciones de su tramo de calle.
3. El zócalo no podrá sobresalir con respecto al plano de fachada más de 5 cm. Para la fijación de su altura se considerarán las invariantes de las edificaciones del entorno más próximo,

evitándose en cualquier caso soluciones que distorsionen las imágenes urbanas preexistentes.

Artículo 4.81. Cuerpos salientes.

1. Se entiende por cuerpos salientes aquellas partes de la edificación, o sus elementos constructivos, no habitables ni ocupables que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de edificación.
2. Se prohíben los cuerpos de edificación volados cerrados a excepción de los miradores o balcones acristalados cerrados tradicionales ya existentes.
3. Los balcones deberán seguir el mismo criterio de modulación de los huecos de ventana y el vuelo máximo será de 40 cm y su ancho no podrá ser mayor de 20 cm a cada lado del hueco en su vuelo. El canto total de la solera del balcón no podrá ser superior a 12 cm y se prohíben los petos o antepechos macizos o con elementos de plástico, fibrocemento o vidrio, debiendo recurrir preferentemente a soluciones en cerrajería de barrotes verticales de hierro con altura inferior a 110 cm.
4. Las molduras decorativas podrán sobresalir un máximo de 15 cm respecto al paramento de fachada.
5. Las edificaciones de nueva planta evitarán, en todo caso, la utilización de elementos ornamentales no derivados de soluciones constructivas, priorizando diseños neutros más acordes con los sistemas constructivos actuales.
6. Cualquier voladizo se dispondrá a una altura mínima respecto de la rasante de la acera de la edificación de 3 metros, debiendo en todo caso dicho vuelo quedar remetido 40 cm respecto de la línea del borde más exterior de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y cualquier tipo de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

Artículo 4.82. Marquesinas y toldos.

1. Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de marquesina y toldos de tipo fijo. Solo podrán instalarse los recogibles o móviles debiendo disponerse de forma que no abarquen más de un hueco y serán de color liso.
2. No son autorizables las banderolas perpendiculares a fachada a excepción de los correspondientes a servicios sanitarios de urgencia o de seguridad.
3. La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de 3 metros, debiendo en todo caso quedar remitidos respecto de la línea de borde exterior de acera cuando menos 40 cm.
4. Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de 250 cm. No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera.

Artículo 4.83. Portadas, escaparates, anuncios y muestras.

1. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 cm, con ninguna clase de decoración de portales o cualquier otro elemento.
2. En el caso de aceras existentes de ancho menor de 75 cm, no se admitirá ninguna clase de saliente.
3. Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos de locales propios y/o colindantes, y responder a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales.
Se colocarán en el plano de fachada, haciéndolos coincidir con el ancho de los dinteles de huecos o en el interior de tales huecos, con una altura no superior a 50 cm y nunca podrán sobresalir más de 5 cm de la fachada. Se prohíben los rótulos o anuncios luminosos.

4. No podrán situarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios.
5. Los rótulos, en todo caso, se compondrán con letras sueltas, de tamaño y material adecuado, que se fijarán directamente a la fachada.
6. Los escaparates se deberán resolver dentro de los huecos y, cumplir por tanto, las condiciones dadas para éstos en cuanto a modulación y tamaño. No podrán sobresalir de la línea de fachada.
7. Todos los elementos existentes de los anteriormente citados como prohibidos, quedan fuera de ordenación, debiendo adecuarse a la nueva normativa cuando se proceda a su sustitución.
8. Para la colocación de estos elementos, deberá presentarse un proyecto técnico de instalación de anuncios, carteles publicitarios y/o muestras, donde quede reflejada la composición de los mismos con el resto de la fachada del inmueble.

Artículo 4.84. Medianerías.

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

Artículo 4.85. Cubiertas.

1. Las soluciones de cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como la incidencia de las soluciones propuestas en el paisaje y/o las visuales de interés.
2. En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas, se utilizará teja cerámica curva para su acabado, siendo la pendiente máxima admisible la del 30%.
3. Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.

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

Artículo 4.86. Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura.

1. Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general de inmueble, considerándose en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de miradores visuales de especial interés.
2. Queda prohibida la instalación de depósitos de agua vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse mediante cualquier forjado o cubierta permitidos.

Artículo 4.87. Cercado de solares y cerramientos de parcelas.

1. Tanto los solares, como aquellos otros terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, mediante fábrica de elementos opacos debidamente enfoscada y pintada.
2. Los cerramientos de parcelas hacia vial, espacio público o hacia fincas colindantes, responderán a las condiciones particulares de calificación y/o normativas de protección de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura de 3 metros.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 4.88. Protección de elementos naturales y vegetales.

1. El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.
2. Los espacios que se encuentren ajardinados en la actualidad, tanto sean de titularidad pública como privada, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, especialmente las de gran porte y/o especial valor botánico.
3. Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar vegetal de interés, de propiedad pública y/o privada, deberá expresarse dicha circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente y, en su caso, venir reflejado en el oportuno proyecto técnico. El afectante deberá presentar y asegurar la ejecución del conjunto de medidas destinadas a su conservación y/o preservación, dotando a la planta en cuestión de los mecanismos de protección adecuados.
4. La sustitución del arbolado de gran porte existente, tanto sea de titularidad pública como privada, bien por causas de deterioro o desaparición, será obligatoria a cargo del responsable de la actuación causante de tal hecho, sin perjuicio de las sanciones que pudieran afectarle en el caso de tratarse de especie protegida. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o, de imposibilidad justificada de tal extremo, por la especie predominante en el conjunto del arbolado próximo.
5. Deberá prestarse especial atención a la protección de elementos naturales que pudieran aparecer en el transcurso de intervenciones edilicias y/o de obra civil, tales como afloramientos de vetas de piedras naturales de interés, donde se deberá procurar la integración de las mismas en el conjunto de la intervención.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES POR ZONAS

Artículo 4.89. Zonas.

1. Se establecen, tomando como referencia el Plano I.3.2 "Áreas Homogéneas", del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Almuñécar, con objeto de establecer unas condiciones particulares en lo que respecta a las condiciones estéticas de los edificios las siguientes zonas:

Zona 1. Barrio de San Miguel
Zona 2. Cerro de la Iglesia de La Encarnación
Zona 3. Zona Comercial
Zona 4. Borde Litoral del Conjunto Histórico
Zona 5. Bordes de la Iglesia de La Encarnación

2. Estas condiciones particulares, junto con las generales que se han establecido en la Sección Primera, regularán las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1. BARRIO DE SAN MIGUEL

Artículo 4.90.- Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada. Áreas Homogéneas. O.3. como Zona 1, perteneciente al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico- Artístico de Almuñécar.

Artículo 4.91.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Las fachadas presentarán una terminación de enfoscado o/y revoco en blanco. En edificaciones existentes se utilizarán de forma permanente los acabados originales morteros o revocos de cal, estucos, etc., renovando o manteniendo aquellos cuando sea preciso.

2. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso.
3. Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura no menor de ochenta (80) centímetros. El material de acabado deberá ser enfoscado o revestido en tonos oscuros, preferentemente azules o grises. Su realce máximo será de seis (6) centímetros.
4. Se prohíben los elementos de relieve en fachada, tales como impostas, pilastras o recercos enmarcando los vanos. Se permitirá ser pintados o recibir tratamiento de color todos los elementos que formen parte del aspecto exterior de la edificación, siempre que se mantenga un único color en toda la fachada.
5. Se prohíben expresamente los siguientes acabados en paramentos: revestimientos cerámicos o vitrificados, hormigón visto, bloques de hormigón, paneles prefabricados de cualquier material, revestimientos ejecutados por proyección mecánica imitando revocos, mampostería sin revestir.
6. Se prohíben los balcones, cierres y miradores cerrados con antepechos de fábrica, con celosías de madera u otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes que en el caso de los balcones y miradores no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no mayor de diez (10) centímetros. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado. El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de veinte (20) centímetros. La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo, de cuarenta (40) centímetros. Se prohíben las balconadas. Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.
7. Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, ninguna en su color natural, y preferentemente pintadas en los tonos

tradicionales (marrón, verde, blanco, etc.). Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.

8. Las persianas se atenderán en cuanto a materiales a lo señalado en el punto anterior y deberán ser de colores tradicionales (blanco, marrón o verde).
9. Se admite el uso de contraventanas y de persianas de librillo en madera o materiales que la imiten. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2. CERRO DE LA IGLESIA DE LA ENCARNACIÓN

Artículo 4.92.- Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada. Áreas Homogéneas. O.3. como Zona 2, perteneciente al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico- Artístico de Almuñécar.

Artículo 4.93.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. Conjunta o alternativamente, podrán utilizarse otros materiales como la piedra natural o el ladrillo en las soluciones constructivas o decorativas tradicionales o debidamente justificado por su adecuación al diseño general propuesto.
2. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando

prohibidos los acabados a la tirolesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso.

3. Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura no menor de ochenta (80) centímetros. El material de acabado deberá ser enfoscado o revestido preferentemente en tonos oscuros. Su realce máximo será de cinco (5) centímetros.
4. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con recercados que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta y cinco (35) centímetros.
5. Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercados que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada, y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.
6. Los balcones, cierres y miradores no deben estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera y otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes que en el caso de los balcones y miradores no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no mayor de diez (10) centímetros. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado. El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de cuarenta (40) centímetros. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de veinte (20) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada. La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo, de cuarenta (40) centímetros. En los cierres, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de la cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquélla.
7. Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al

hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.

8. Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, ninguna en su color natural, y preferentemente pintadas en los tonos tradicionales (marrón, verde, blanco, etc.). Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.
9. Las persianas se atenderán en cuanto a materiales a lo señalado en el punto anterior y deberán ser de colores tradicionales (blanco, marrón o verde).
10. Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3. ZONA COMERCIAL

Artículo 4.94.- Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada. Áreas Homogéneas. O.3. como Zona 3, perteneciente al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico- Artístico de Almuñécar.

Artículo 4.95.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Con independencia de la aplicación de las condiciones particulares que se establecen a continuación, las actuaciones edificatorias que supongan reformas de las fachadas actuales o su nueva construcción, deberán justificar su idoneidad mediante la presentación en el proyecto para la solicitud de licencia de obras, de un alzado conjunto general a escala 1:100 del espacio urbano con inclusión de la nuevas fachadas propuestas.

2. El Ayuntamiento de Almuñécar podrá denegar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.
3. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. Conjunta o alternativamente, podrán utilizarse otros materiales como la piedra natural o el ladrillo en las soluciones constructivas o decorativas tradicionales o debidamente justificado por su adecuación al diseño general propuesto.
4. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso.
5. Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura no menor de ochenta (80) centímetros. El material de acabado deberá ser enfoscado o revestido preferentemente en tonos oscuros. Su realce máximo será de seis (6) centímetros.
6. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con recercados que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta y cinco (35) centímetros.
7. Los vanos de los huecos con balcón podrán estar en marcados con recercados que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada, y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.
8. Los balcones, cierros y miradores no deben estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera y otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes que en el caso de los balcones y miradores no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados una distancia entre ejes menor de diez (10) centímetros. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado. El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de cuarenta (40) centímetros. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada. La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo, de cuarenta (40) centímetros. En los cierros, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de la cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquélla.
9. Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.
10. Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, ninguna en su color natural, y preferentemente pintadas en los tonos tradicionales (marrón, verde, blanco, etc.). Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.
11. Las persianas se atenderán en cuanto a materiales a lo señalado en el punto anterior y deberán ser de colores tradicionales (blanco, marrón o verde).
12. Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.
13. La fachada es un muro continuo en el que las interrupciones del mismo se deben al tratamiento diferenciado de la embocadura de los huecos, al molduraje que señala la división en plantas o al acabado de los paramentos exteriores. El proyectista podrá encontrar un valor común para la altura de cada planta o

establecer cambios de ese valor en los diferentes cuerpos del alzado.

14. El ritmo de huecos deberá ser uniforme para cada cuerpo del alzado, El proyectista podrá encontrar un valor común para la separación y proporciones de los huecos en todo el trayecto de la fachada o establecer cambios de ese valor en los diferentes cuerpos del alzado.
15. Proporción hueco-macizo. Podrá ser alterada en cada cuerpo del alzado siempre que la superficie de huecos sea superior en la planta baja que en las plantas superiores.
16. Proporciones del hueco.
 - * En las plantas bajas y centrales, "h" comprenderá un valor entre (1,2- 2,2) veces "a".
 - * En las plantas superiores, "h" deberá ser mayor o igual que "a".
17. La anchura máxima de los huecos de acceso a garaje en los edificios será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical abriendo hacia dentro. Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4. BORDE LITORAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Artículo 4.96.- Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada. Áreas Homogéneas. O.3. como Zona 4, perteneciente al Plan

Especial de Protección del Conjunto Histórico- Artístico de Almuñécar

Artículo 4.97.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Con independencia de la aplicación de las condiciones particulares que se establecen a continuación, las actuaciones edificatorias que supongan reformas de las fachadas actuales o su nueva construcción, deberán justificar su idoneidad mediante la presentación en el proyecto para la solicitud de licencia de obras, de un alzado conjunto general a escala 1:100 del espacio urbano con inclusión de la nuevas fachadas propuestas.
2. El Ayuntamiento de Almuñécar podrá denegar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.
3. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. Conjunta o alternativamente, podrán utilizarse otros materiales como la piedra natural o el ladrillo en las soluciones constructivas o decorativas tradicionales o debidamente justificado por su adecuación al diseño general propuesto.
4. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso.
5. Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura no menor de ochenta (80) centímetros. El material de acabado deberá ser enfoscado o revestido preferentemente en tonos oscuros. Su realce máximo será de seis (6) centímetros.
6. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con recercados que en marquen el vano, sobresaliendo no más de

diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta y cinco (35) centímetros.

7. Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercados que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada, y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.
8. Los balcones, cierros y miradores no deben estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera y otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes que en el caso de los balcones y miradores no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no mayor de diez (10) centímetros. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado. El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de cuarenta (40) centímetros. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada. La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo, de cuarenta (40) centímetros. En los cierros, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de la cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquélla.

Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.

9. Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, ninguna en su color natural, y preferentemente pintadas en los tonos tradicionales (marrón, verde, blanco, etc.). Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.

Las persianas se atenderán en cuanto a materiales a lo señalado en el punto anterior y deberán ser de colores tradicionales (blanco, marrón o verde).

10. Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.
11. La fachada es un muro continuo que puede interrumpirse por el tratamiento diferenciado de la embocadura de los huecos, al molduraje que señala la división en plantas o al acabado de los paramentos exteriores. El proyectista podrá encontrar un valor común para la altura de cada planta o establecer cambios de ese valor en los diferentes cuerpos del alzado.

Proporción hueco-macizo. Podrá ser alterada en cada cuerpo del alzado siempre que la superficie de huecos sea superior en la planta baja que en las plantas superiores.

12. Proporciones del hueco. Son de formato rectangular o cuadrado. La proporción de huecos deberá cumplir que "h" sea mayor o igual que "a".
13. La anchura máxima de los huecos de acceso a garaje en los edificios será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical abriendo hacia dentro. Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5. BORDES DEL CERRO DE LA IGLESIA DE LA ENCARNACIÓN

Artículo 4.98.- Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada. Áreas Homogéneas. O.3. como Zona 5, perteneciente al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico- Artístico de Almuñécar

Artículo 4.99.- Condiciones Particulares de Estética.

1. Con independencia de la aplicación de las condiciones particulares que se establecen a continuación, las actuaciones edificatorias que supongan reformas de las fachadas actuales o su nueva construcción, deberán justificar su idoneidad mediante la presentación en el proyecto para la solicitud de licencia de obras, de un alzado conjunto general a escala 1:100 del espacio urbano con inclusión de la nuevas fachadas propuestas.
2. El Ayuntamiento de Almuñécar podrá denegar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.
3. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. Conjunta o alternativamente, podrán utilizarse otros materiales como la piedra natural o el ladrillo en las soluciones constructivas o decorativas tradicionales o debidamente justificado por su adecuación al diseño general propuesto.
4. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso.

5. Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura no menor de ochenta (80) centímetros. El material de acabado deberá ser enfoscado o revestido preferentemente en tonos oscuros. Su realce máximo será de seis (6) centímetros.
6. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con recercados que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta y cinco (35) centímetros.
7. Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercados que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada, y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.
8. Los balcones, cierros y miradores no deben estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera y otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes que en el caso de los balcones y miradores no superarán la altura del antepecho. Los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no mayor de diez (10) centímetros. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado. El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de cuarenta (40) centímetros. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada. La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo, de cuarenta (40) centímetros. En los cierros, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de la cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquélla.

Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.

9. Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, ninguna en su color natural, y preferentemente pintadas en los tonos tradicionales (marrón, verde, blanco, etc.). Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.
10. Las persianas se atenderán en cuanto a materiales a lo señalado en el punto anterior y deberán ser de colores tradicionales (blanco, marrón o verde).
11. Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fechada.
12. La fachada es un muro continuo que puede interrumpirse por el tratamiento diferenciado de la embocadura de los huecos, al molduraje que señala la división en plantas o al acabado de los paramentos exteriores. El proyectista podrá encontrar un valor común para la altura de cada planta o establecer cambios de ese valor en los diferentes cuerpos del alzado.
13. Proporción hueco-macizo. Podrá ser alterada en cada cuerpo del alzado siempre que la superficie de huecos sea superior en la planta baja que en las plantas superiores.
14. Proporciones del hueco. Son de formato rectangular o cuadrado. La proporción de huecos deberá cumplir que 'h' sea mayor o igual que 'a'.
15. Para edificaciones con planta baja destinada a garaje, la anchura máxima de los huecos de acceso en los edificios será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical abriendo hacia dentro. Las pinturas de las puertas

cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

Capítulo 5. NORMAS DE PROTECCIÓN CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.1.-Ámbito y condiciones de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título, serán de aplicación sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, sitios, lugares y elementos de interés, que se identifican como protegidos en cualquiera de sus categorías en el presente documento del Plan Especial y su Catálogo.
2. Cuando pudieran existir discrepancias, o interpretaciones no concordantes entre las Normas de Protección, contenidas en este Capítulo y el resto de determinaciones del Plan Especial, se estará a la aplicación del criterio que favorezca, en todas las circunstancias, la mejor protección del patrimonio.
3. En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

Artículo 5.2.-Perímetro de protección.

1. El presente Plan Especial recoge el perímetro correspondiente a la propuesta de delimitación del Conjunto Histórico Artístico aprobada en Comisión de Patrimonio de fecha 15 de abril de 2010.

Artículo 5.3.-Catálogo.

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

El Catálogo queda estructurado en tres secciones:

- Patrimonio Arquitectónico.
- Patrimonio Arqueológico
- Elementos y Espacios Urbanos.

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

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: Condiciones comunes para los inmuebles y elementos protegidos

Artículo 5.4.-Ámbito de aplicación.

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

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

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

Nivel BIC

Nivel I. Valor Monumental.

Nivel II. Valor Singular.

Nivel III. Valor Tipológico.

Nivel IV. Valor Ambiental.

2. La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas o integridad del edificio).
3. En cualquier caso, previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas del catálogo que afecte a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.
4. La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del presente Plan Especial, así como la posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma.

Artículo 5.6.- Condiciones de agregación o de segregación de parcelas en las que se ubican edificios catalogados.

1. No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección de este Plan Especial, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del presente documento.
2. No obstante, en el caso de edificios catalogados de titularidad pública destinados a equipamientos, se podrán admitir agregaciones funcionales con parcelas colindantes siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:
 - a) Que la implantación del uso de equipamiento público suponga una puesta en valor del edificio catalogado.

- b) Que la operación de segregación esté justificada por la imposibilidad física de acoger, por parte del edificio catalogado, el uso de equipamiento público que se pretende implantar en el mismo, y que la misma contribuya a la puesta en alza de los valores a proteger del mismo.
- c) Que la parcela con la que se agrega el edificio catalogado, no se encuentre incluido en ningún nivel de protección.
- d) En todo caso, y en todo el ámbito del Conjunto Histórico, las agregaciones de parcelas requerirán informe de Consejería de Cultura.

3. Tan sólo si se justifica suficientemente, se permitirá ajustes en la definición (forma y dimensiones) de las parcelas catalogadas, sin que ello suponga modificar las determinaciones básicas establecidas en este Plan Especial.

Para la formalización de dicho ajuste será necesaria la tramitación de un expediente administrativo que, aprobado inicialmente deberá exponerse durante quince días (15) a información pública, tras su correspondiente aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. La documentación de dicho expediente deberá justificar si el ajuste se produce por causa de restitución de un parcelario histórico, por ajuste de los límites de parcela, o por subsanación de errores del parcelario catastral o perímetro delimitado en los documentos gráficos del presente Plan Especial.

4. Los ajustes indicados en el apartado anterior requerirá informe de la Consejería de Cultura.

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

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

2. Los edificios catalogados, tanto para las intervenciones sobre los mismos como sus diversos espacios o elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas generales de uso y de la edificación, siempre que de manera justificada, se demuestre la imposibilidad de su cumplimiento.
3. No obstante, se asegurará que los inmuebles reúnen las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se las rehabilite y ponga en servicio.

Artículo 5.8.- Situación de ruina en inmuebles protegidos.

1. Los bienes inmuebles protegidos por esta Plan Especial no podrán ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), sólo la concederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio de aplicación.
2. Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos, no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, y en el caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., la de la administración competente, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

Artículo 5.9.-Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.

1. Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente documento del Plan Especial, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.
2. Tendrán consideración de fuera de ordenación, las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles, que alteren el valor de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos.
3. Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien, que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por este Plan Especial.
4. En los casos expresados en el anterior número de este artículo, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes señalados, y que permitan adquirir a la edificación, las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por este Plan Especial.

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

Artículo 5.10.- Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

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

2. Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones de este Plan Especial, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.
3. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones expuestas anteriormente, El Ayuntamiento o la administración competente en el caso de tratarse de un B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Igualmente se podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en el caso de bienes inmuebles, será inscrito en el Registro de la Propiedad. El Ayuntamiento o la administración competente en el caso de B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.
4. Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos, obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., de la administración competente.
5. Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o su percepción. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza, deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías suministradoras de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles. La instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.
6. El Ayuntamiento o la administración competente en el caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente documento del Plan Especial.
7. Será causa justificativa de interés social para la expropiación por la administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción y deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.
8. La enajenación de un B.I.C. o de un elemento inscrito en el C.G.P.H.A., requerirá la notificación, a efectos de tanteo o retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.
9. Cualquier obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán en los términos previstos en la normativa del presente Plan Especial.
10. Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicio de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar.

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

NIVELES DE PROTECCIÓN Y CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Artículo 5.11.- Nivel BIC.

1. Este nivel se asigna a aquellos bienes del Patrimonio Histórico protegidos por la legislación patrimonial, independientemente de la caracterización de sus valores. Se trata de inmuebles que resultan fundamentales para la identificación de la imagen y del paisaje urbano de la ciudad, ya que cualifican su entorno y forman parte de la memoria histórica colectiva y de restos arqueológicos.

Artículo 5.12.- Nivel I. Protección Monumental.

1. Definición y ámbito de aplicación.

1.1. Este nivel se asigna a aquellos edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente debido a su interés arquitectónico y significación histórica, a su antigüedad, escasez o rareza, o a su función representativa de un período histórico y/o estilístico significativo. Se trata de inmuebles que resultan fundamentales para la identificación de la imagen y del paisaje urbano de la ciudad, ya que cualifican su entorno y forman parte de la memoria histórica colectiva. En su mayoría se trata de edificios propuestos, incoados o declarados BIC, o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), o desde las determinaciones del presente documento de Plan Especial se considere adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.

1.2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados como Nivel I, de Protección Monumental en la documentación del presente Plan Especial.

2. Condiciones particulares de intervención.

Los inmuebles declarados o incoados BIC serán objeto de obras autorizables por la Ley de Patrimonio Histórico Español y la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y Reglamento de Protección y Fomento de tal Ley.

En el resto de inmuebles se permitirán los siguientes tipos de obras:

- Obras de Conservación y Mantenimiento
- Obras de Restauración

Las propuestas de restauración y rehabilitación, en cuanto afecten a Bienes de Interés Cultural deberán contar asimismo con informe de la Consejería de Cultura.

Artículo 5.13.- Nivel II. Protección Singular.

1. Definición y ámbito de aplicación.

Este nivel se asigna a aquellos edificios cuya conservación debe garantizarse de forma global debido a que, sin llegar a alcanzar el grado de monumentalidad, sobresalen por sus valores artísticos, arquitectónicos, pintorescos y ornamentales, además de por su significación histórica y/o simbólica.

2. Condiciones particulares de intervención.

Las obras permitidas son:

- Obras de Conservación y Mantenimiento
- Obras de Rehabilitación
- Obras de Restauración
- Obras de Reforma

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio. Suponen un régimen de conservación estricta, con el mantenimiento del inmueble, consolidando su estado actual.

Artículo 5.14.- Nivel III. Protección Tipológica.

1. Definición y ámbito de aplicación.

1.1. Este nivel se asigna a aquellos edificios que, sin llegar a responder a los criterios de los niveles anteriores, destacan del conjunto edificado por tratarse de ejemplos representativos de las diferentes tipologías arquitectónicas que se han sucedido a lo largo de la historia constructiva de la ciudad. Destacan así pues, además de por su significación histórica, por sus valores compositivos, volumétricos y espaciales, así como por la articulación y ornamentación de sus fachadas.

Se incluyen en este nivel una serie de edificios que por sí mismos no responden a los criterios previstos pero que quedan afectados por algún tipo de estructura arquitectónica, de diferentes tipologías, materiales y cronologías, que determina la configuración del inmueble en cuestión, o definen alguno de sus elementos compositivos. En estos casos, la definición y medidas de conservación y actuación previstas en este nivel se reducen a tales estructuras. Esta particularidad está convenientemente reseñada en sus correspondientes fichas del Catálogo.

2. Condiciones particulares de intervención.

Las obras permitidas son:

- Obras de Conservación y Mantenimiento
- Obras de Restauración
- Obras de Rehabilitación
- Obras de Reforma ó adaptación

Podrán ser objeto de estos tipos de obras siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados y se mantenga la tipología edificatoria existente, conservando en su actual ubicación y configuración los patios y elementos fundamentales de relación interior, permitiéndose pequeñas modificaciones que mejoren la composición espacial y todas aquellas actuaciones de estudio, mejora y conservación que se especifiquen en la ficha de Catálogo.

Artículo 5.15.- Nivel IV. Protección Ambiental.

1. Definición y ámbito de aplicación.

Este nivel se aplica a aquellos edificios que a pesar de no alcanzar cotas de calidad arquitectónica, revisten interés bien por los valores materiales, compositivos y ornamentales de la fachada, o por sus características volumétricas, de altura y pintorescas. Además, por sí mismas, o relacionadas con otras edificaciones de similares características, o incluidas en alguno de los niveles anteriores, cualifican y caracterizan el espacio urbano en que se integran; por lo que contribuyen a la perpetuación de la memoria histórica colectiva y de la esencia tradicional y popular del paisaje urbano.

2. Condiciones particulares de intervención.

Las obras permitidas son:

- Obras de Conservación y Mantenimiento
- Obras de Acondicionamiento
- Obras de Restauración
- Obras de Reforma ó adaptación
- Obras de Demolición Parcial, manteniendo lo protegido

Podrán ser objeto de estos tipos de obra siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados y se mantenga la tipología, permitiéndose modificaciones que mejoren la composición espacial y todas aquellas actuaciones de estudio, mejora y conservación que se especifiquen en las fichas de Catálogo.

Artículo 5.16.- Intervenciones sobre elementos catalogados.

1. Ámbito de aplicación

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

2. Estructura portante.

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

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

2.3. Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre las que se actúa y las de las colindantes.

2.4. En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y potencia del elemento original protegido.

3. Características exteriores de la edificación.

3.1. Fachadas exteriores.

a) Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, evitando su sustitución. Cuando éstos, por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y acabados con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.

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

3.2. Rejerías y cierros metálicos.

a) Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b) En rejas, balcones, cierros, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro deforma inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.

c) Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, textura y tono del elemento.

3.3. Cubiertas

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

cubierta en lo relativo a composición, tamaño, color, forma y textura.

b) Se deberá proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras, limas, antepechos y otros elementos.

c) Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran introducir elementos tales como chimeneas o columnas de ventilación, antenas dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.

3.4. Carpinterías.

a) Los huecos de puertas, ventanas y balcones, deberán ser mantenidas en su proporción original y repararlos cuando proceda.

b) La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

c) Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ello se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.

d) En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.

e) Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características

constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.

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

3.5. Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidas para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se pretende actuar.

4. Características interiores de la edificación y sus espacios libres

4.1. En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yeso y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

4.2. Deberá evitarse la sustitución, el levantamiento, picado o destrucción de los materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación originales de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no sea posible la adaptación a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

5. Instalaciones.

5.1. La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración

posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación.

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

5.3. Se deberán proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su conservación o carácter originario.

6. Medidas de seguridad y normativas de la edificación.

6.1. Deberá darse cumplimiento a las normativas y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos. A tal efecto se exige que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias que justifiquen el cumplimiento de tales condicionantes en la edificación.

6.2. En todo caso, las actuaciones realizadas sobre inmuebles catalogados, procurarán el estricto cumplimiento de las diversas normativas de la edificación vigentes, justificándose en caso contrario las razones que impiden su cumplimiento.

6.3. En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical por motivos de seguridad o por aplicación de normativas vigentes de obligado cumplimiento, estas operaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 5.17.- Definición de Patrimonio Arqueológico.

1. De acuerdo con el artículo 40.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo. Asimismo, integran este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.
2. Por tanto, y a los efectos de las presentes Ordenanzas, queda caracterizado el Patrimonio Arqueológico de la forma siguiente:

Subyacente: Constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos, y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquellos que estén ubicados bajo cota de superficie.

Emergente: Formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cota de superficie susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Artículo 5.18.-Intervenciones arqueológicas. Tipos.

1. Las actividades arqueológicas recogidas en este capítulo están sujetas a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 de Reglamento de Actividades Arqueológicas.
2. Se entiende por intervención arqueológica la realizada bajo la dirección de técnico autorizado por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales, desarrollada con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles (soterrados o emergentes) o unidades de estratificación o espaciales de interés histórico. Una intervención arqueológica puede englobar uno o varios tipos definidos a continuación.

3. Excavación arqueológica extensiva. Es aquélla en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.
4. Sondeo arqueológico. Es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.
5. Control arqueológico de movimientos de tierra. Es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles. El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierra deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el periodo de tiempo imprescindible para su registro adecuado. Tendrán la consideración de control arqueológico de movimientos de tierra las inspecciones de los trabajos de dragados de fondos subacuáticos.
6. Análisis arqueológico de estructuras emergentes. Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.
7. Se consideran también actividades arqueológicas los trabajos de consolidación, restauración y restitución arqueológicas, entendidos como proyectos integrales de puesta en valor de restos o yacimientos arqueológicos y las actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.

Artículo 5.19.-Niveles de protección arqueológico.

1. Este documento cataloga los restos arqueológicos que actualmente se conservan visibles en el conjunto histórico de

Almuñécar. Para proteger los restos no visibles, se ha establecido una zonificación arqueológica y unas cautelas arqueológicas que se recogen en el capítulo de normativa y que protegen el núcleo histórico de Almuñécar.

Se establecen tres niveles de protección:

Nivel A. (Protección Integral).

Se incluyen aquí los restos arqueológicos cuya conservación debe garantizarse íntegramente por su escala, singularidad y valores. Se trata de elementos arqueológicos propuestos, incoados o declarados Bien de Interés Cultural. Este nivel de protección debe considerar tanto los restos ya recuperados como el conjunto que constituye con el espacio en el que se sitúan. Las actuaciones permitidas son las encaminadas a su investigación, conservación y puesta en valor.

Nivel B. (Protección Genérica).

Se incluyen en este nivel aquellos restos arqueológicos de especial interés para la comprensión de la evolución histórica del municipio. Debe garantizarse su protección, permitiéndose actuaciones encaminadas a su conservación y puesta en valor.

Nivel C.

Se aplica al resto del ámbito del Conjunto Histórico no incluido en ninguno de los niveles anteriores. Son zonas en la que existe una alta probabilidad de albergar restos en el subsuelo.

Artículo 5.20.-Protección de hallazgos arqueológicos casuales

1. La protección de hallazgos arqueológicos casuales, definidos en el artículo 78 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 19/1995, de 7 de febrero, se ejercerá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía y en los artículos 79 al 84 del mencionado Reglamento de Protección y Fomento del patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el centro o museo que designe la Consejería de Cultura.

Artículo 5.21.-Autorizaciones de las intervenciones arqueológicas.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesaria la previa autorización de la Consejería de Cultura para la realización de actividades arqueológicas.
2. De conformidad con el artículo 4.2 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, del Reglamento de Actividades Arqueológicas, la autorización a que se refiere el apartado anterior será sustituida por el visado previo del proyecto, a efectos de comprobar su idoneidad técnica y conceptual, en el supuesto de que las actuaciones sean promovidas por la Consejería de Cultura. Mediante Orden de la Consejería de Cultura se establecerá el procedimiento por el que se sustancie dicho visado.
3. La autorización para el desarrollo de actividades arqueológicas se concederá sin perjuicio de la obligación de obtener las demás autorizaciones o licencias necesarias en aplicación de la legislación urbanística u otra cualquiera de carácter sectorial, así como del cumplimiento de cualquier otro requisito exigible por la legislación vigente.

Artículo 5.22.-Proyecto de intervención arqueológica.

1. El proyecto de intervención arqueológica debe definir las condiciones en las que debe llevarse a cabo la intervención arqueológica.
2. La solicitud para realizar una intervención Arqueológica debe contener los siguientes datos:

- a) Datos personales del solicitante o representante legal cuando se trate de una institución o de persona jurídica: nombre, apellidos, documento nacional de identidad o pasaporte y domicilio legal.
- b) Personas que compongan la dirección, así como del equipo de investigación, acompañando la titulación académica y curriculum vitae de cada una de ellas. En todo caso, la solicitud habrá de ir suscrita, además, por el arqueólogo titulado que vaya a encargarse personalmente de las direcciones de los trabajos.
- c) Autorización del propietario de los terrenos donde se desarrollará la actividad arqueológica, para la ocupación de los mismos. La titularidad de los terrenos se acreditará mediante documento público o privado, o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho. Cuando los terrenos sean de dominio público, se acompañarán las autorizaciones o concesiones correspondientes.
- d) Situación de la obra: dirección postal y referencia catastral en caso de solares o edificaciones y nombre de los espacios afectados en caso de infraestructuras.
- e) Memoria explicativa de los objetivos.
- f) Delimitación del área donde se va a intervenir, con el acompañamiento cartográfico adecuado.
- g) Desarrollo metodológico de la actividad o actividades.
- h) Informe relativo a las medidas de protección física y conservación preventiva de bienes inmuebles y objetos muebles que se consideren oportunas, tales como las medidas de extracción, almacenamiento in situ, traslado y depósito definitivo. En todo caso, se deberá contemplar la preservación de la zona excavada, al término de la actividad.

- i) Estudio económico detallado de la actividad y las medidas posteriores de conservación, incluyendo un plan de tiempos y costos, en que se acrediten expresamente las fuentes de financiación.
- j) En su caso, el documento de seguridad y salud, así como la designación del responsable de seguridad y salud laboral.

Artículo 5.23.-Memoria de intervención arqueológica.

1. Finalizada la actividad arqueológica, la dirección deberá entregar, en el plazo de treinta días a contar desde la fecha de la diligencia de finalización, tres ejemplares de la memoria preliminar en la Delegación de Cultura correspondiente. Los contenidos mínimos de dicha memoria preliminar son:
 - a) Causas que motivaron la actividad arqueológica y objetivos de la misma.
 - b) Datos referentes al inmueble, parcelas o área sobre los que se haya desarrollado la actividad arqueológica.
 - c) Evaluación del resultado de la actividad arqueológica, del grado de consecución de los objetivos programados y justificación, en su caso, de las causas que pudieran haber incidido en su alteración, así como de las medidas de preservación adoptadas en la zona excavada.
 - d) Cuando se trate de una excavación arqueológica, se enumerará la seriación estratigráfica resultante y las estructuras arqueológicas registradas. En caso de tratarse de una prospección arqueológica, se cumplimentarán las fichas del inventario de la base de datos de la Consejería de Cultura.
 - e) En los supuestos de actuación de estudio directo y reproducción del arte rupestre, la memoria preliminar incluirá la localización geográfica y descripción de las manifestaciones en

su conjunto acompañada de la correspondiente documentación gráfica.

- f) Documentación gráfica. En excavaciones arqueológicas, al menos un plano de planta por cada fase histórica detectada o conjunto estructural, perfiles estratigráficos y la documentación fotográfica necesaria para sustentar la propuesta de conservación, si la hubiera. En prospecciones, cartografía con la ubicación y delimitación poligonal de los yacimientos u otras entidades arqueológicas encontradas.
- g) Propuesta de conservación. En ella se expresarán las medidas que, a juicio de la dirección de la actividad arqueológica, se deberían adoptar al objeto de garantizar la protección y la conservación de los bienes inmuebles aparecidos en la misma.

En caso de excavaciones arqueológicas, se detallarán las medidas de conservación preventiva de las estructuras arqueológicas halladas, cuando el soterramiento de las mismas no sea lo más conveniente. Si se propone su integración en una edificación, se hará una evaluación de la afección que aquélla suponga al proyecto de obras.

2. La dirección de toda clase de actividad arqueológica deberá presentar, por triplicado, una memoria en el plazo de un año, contado desde la fecha de la diligencia de finalización de la actividad, ante el órgano autorizante. Igualmente se adjuntará a esta memoria un breve resumen de la misma con objeto de su publicación por la Consejería de Cultura.
3. La memoria contendrá todos los datos referentes a la metodología empleada, la recuperación del registro en su integridad y los tratamientos posteriores a que éste ha sido sometido, analíticas y sus resultados, otros estudios complementarios, toda la documentación gráfica elaborada y las conclusiones de toda índole a que han llegado los redactores.

4. Al mismo tiempo se deberá depositar en la Delegación Provincial de Cultura correspondiente toda la documentación original, o copia de la misma, resultante de la actividad arqueológica.

Cuando la Consejería de Cultura haya adoptado algún sistema homologado o adaptado de registro ya sea para excavaciones arqueológicas, ya para fichas de inventario de yacimientos, la documentación se entregará en ese formato.

5. Mediante Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales se establecerán los contenidos mínimos y formatos en que deberá entregarse la memoria y demás documentos complementarios.

Artículo 5.24.- Protección del Patrimonio Arqueológico.

1. El hallazgo de restos de interés podrá suponer la obligación no sólo de conservarlos por el procedimiento más adecuado, sino también la puesta en valor y exposición al público. En este caso será necesario redactar un proyecto específico y la participación estipulada en los art. 91 y 92 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico Andaluz, así como en los art. 105 y 106 del Decreto 19/1995 de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Si hubiese negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Histórico, las sanciones aplicables serán las tipificadas en la legislación de protección del Patrimonio Histórico vigente y, en su caso, en las legislaciones civiles o penales que regulen dichas infracciones.

Artículo 5.25.-Zonificación arqueológica en el Conjunto Histórico.

1. La zonificación arqueológica que recoge esta normativa sigue la marcada en la Carta Arqueológica Municipal de Almuñécar, para la que se tuvo en cuenta la información aportada por las intervenciones

arqueológicas, la documentación escrita, la organización del parcelario y los elementos históricos conservados.

2. Se establecen con cuatro ámbitos diferenciados, para los que se marcan unas cautelas arqueológicas específicas, las cuales afectarán no solo a parcelas o solares, sino también a los espacios públicos como parques, plazas o calles. Los ámbitos diferenciados son:

Ámbito 1. Corresponde a aquellos espacios con elementos históricos y arqueológicos de alto interés, conocidos y delimitados, por lo que las actuaciones las actuaciones tenderán siempre a la preservación y conservación de los niveles arqueológicos subyacentes, impidiendo cualquier tipo de labor, ya sea arqueológica o arquitectónica que suponga la destrucción o sellado de los mismos. Por tanto queda prohibida la realización de sótanos y/o semisótanos en esta zona. Si la administración competente lo considera oportuno, se podrán realizar aquellas obras de recalce, refuerzo de estructuras portantes necesarias para el correcto mantenimiento de la edificación y siempre y cuando se utilicen técnicas constructivas que eviten la pérdida sustancial del nivel arqueológico (pilotaje, micropilotaje o cimentaciones en superficie), también se permitirán obras de infraestructuras. Todas estas actuaciones deberán realizarse bajo la correspondiente supervisión y vigilancia arqueológica.

Comprende tres zonas claramente delimitadas: el castillo de San Miguel, la factoría de salazones de El Majuelo y la Cueva de Siete Palacios.

Delimitación: Se corresponde con la delimitación de los BIC declarados o incoados del Castillo de San Miguel, Majuelo y Cueva de Siete Palacios.

Ámbito 2. Corresponde a la zona alta del cerro de San Miguel, en parte incluida en el ámbito anterior y que viene a completarlo. Es la zona donde se ha documentado la ocupación más antigua y continuada de la ciudad, con importantes elementos definitorios de su evolución histórica. La delimitación tendría como referente el trazado del primer recinto amurallado de la ciudad, el que según las fuentes se conoció como "la Alcazaba", aunque superado en algunos puntos. En esta

zona, es de especial interés la existencia de la red de galerías romanas, ya en parte documentadas, y en las que las actuaciones a realizar deberán encaminarse a su recuperación y puesta en valor. También se incluye aquí la zona donde se ha planteado la posible ubicación del teatro romano y cuya existencia deberá confirmar la arqueología.

Delimitación: Espacio delimitado por las calles Espaldas de San Miguel, Carmen Alta, Carmen Baja, Cuesta del Castillo, Morería Alta, Clavelicos y Explanada de San Miguel.

Ámbito 3. Corresponde a espacios urbanos localizados al interior del segundo recinto amurallado medieval y en su entorno exterior más inmediato.

Delimitación: Vendría dada por las calles Carrera de la Concepción, Avenida de la Cala, Puerta de Vélez, Callejón del Silencio, bordeando el Parque del Majuelo hasta el encuentro con la Calle Morería, Calle Carmen Baja, Paseo del Altillo, Plaza de la Rosa, Calle Baja del Mar, Calle San José, Calle Derrumbadero hasta su encuentro con Carrera de la Concepción.

Ámbito 4. Zona de protección de los recintos amurallados. Se incluyen en este ámbito las parcelas, estructuras y restos pertenecientes a las murallas medievales de Almuñécar, de carácter intensivo, lineal o puntual localizados e identificados, así como las parcelas afectadas por su recorrido hipotético aunque no se aprecien restos en superficie. Las obras que se realicen sobre inmuebles o solares colindantes a los elementos protegidos tenderán de forma obligatoria a la conservación, consolidación y/o puesta en valor de los mismos. A los restos de recintos amurallados de Almuñécar les será de aplicación la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, al tratarse de Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumento por ministerio de Ley.

Artículo 5.26.-Cautelas arqueológicas en el Conjunto Histórico.

a) Como condición general, es necesario que el Ayuntamiento informe a la Delegación Provincial no sólo de las solicitudes de actuación de particulares sobre inmuebles situados en el Conjunto Histórico, sino

también, de las actuaciones públicas previstas así como las de aperturas de zanjas para la instalación de diferentes servicios. Esta obligatoriedad queda estipulada tanto en el artículo 33 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, como en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, según los cuales la declaración del Conjunto Histórico-Artístico de Almuñécar (Real Decreto 2235/1976 de 24 de agosto), obliga a que la Consejería de Cultura y Medio Ambiente autorice de forma previa las actuaciones a realizar.

b) Cualquier tipo de remoción de terrenos o actividad constructiva en el Conjunto Histórico llevará aparejada la necesidad de realización de una intervención arqueológica mediante excavación con carácter previo a la obtención de licencia municipal, para lo cual será necesario que junto con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, se presente el proyecto de intervención arqueológica.

c) En aquellos inmuebles con elementos emergentes considerados del Patrimonio Arqueológico (parcelas en las que se localizan restos de murallas, bóvedas, etc.) y en los catalogados en el PGOU con nivel Monumental, y por supuesto, los Bienes de Interés Cultural, se exigirá la realización, además de la correspondiente excavación, un análisis de estructuras emergentes.

d) Las obras realizadas en espacios públicos también serán objeto de cautela arqueológica, estipulándose según el proyecto de obra el tipo de intervención arqueológica a realizar, excavación o seguimiento arqueológico.

e) En aquellas parcelas, edificaciones y espacios públicos que integran parte de la muralla de la ciudad y en aquellas en las que se localicen restos de bóvedas o galerías romanas, será obligatoria la intervención y vigilancia de un arqueólogo en las demoliciones que se soliciten, para permitir recoger pruebas documentales mediante alzados, fotogrametría y plantas de los restos detectados.

Artículo 5.27.-Elementos arqueológicos catalogados en el Conjunto Histórico.

1. El Conjunto Histórico de Almuñécar es considerado un único yacimiento arqueológico pluriestratificado con una ocupación que va desde la Prehistoria hasta nuestros días.
2. Se catalogan aquellos elementos arqueológicos conocidos y que actualmente están visibles. La aparición de nuevos elementos supondrá su incorporación a este Catalogo y la aplicación de las mismas medidas de protección.

Relación de elementos catalogados:

- Castillo de San Miguel.
- Factoría de salazones El Majuelo.
- Cueva de Siete Palacios.
- Murallas Urbanas:
 - Tramo de muralla en solar de la Alfarería.
 - Tramo de muralla sobre el Majuelo.
 - Tramo de muralla en C/ Torremolinos.
 - Tramo de muralla en C/ Antigua 40-42.
 - Tramo de muralla en solar C/ Morería Alta
 - Bóvedas en C/ Angustias Moderna
 - Bóvedas en C/ Eras del Castillo
 - Bóvedas en C/ San Joaquín, espaldas Eras del Castillo
 - Bóvedas en C/ San Joaquín, espaldas Eras del Castillo
 - Conjunto de bóvedas en Pl. Martín Recuerda
- Murallas de la ciudad (conjunto de elementos):
 - Tramo de muralla sobre el Majuelo. Solar Alfarería
 - Tramo de muralla en C/Torremolinos
 - Tramo de muralla en C/ Antigua
 - Tramo de muralla en solar de C/ Morería Alta
 - Tramo de muralla en C/ San Joaquín
 - Tramo de muralla en Pl. Eras del Castillo

- Torre en C/ Carmen
- Tramo de muralla en C/ Carmen
- Tramo de muralla en C/ Carmen 4
- Tramo de muralla en C/ San Miguel Bajo
- Muralla en C/ San Miguel Bajo

PROTECCIÓN DE ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS

Artículo 5.28 Definición y ámbito de aplicación.

1. Se agrupa bajo este epígrafe al resto de elementos de interés histórico, artístico y estético que conforman la esencia de la ciudad de Almuñécar pero que no tienen la categoría de inmueble, sino que responden a construcciones hidráulicas, tanto para abastecimiento como con carácter ornamental (fuentes, pilares); monumentos escultóricos urbanos que presiden y/o cualifican diferentes ámbitos del núcleo urbano; así como otros espacios públicos de distinta tipología y que constituyen los principales hitos urbanísticos: plazas, paseos ajardinados, parques y calles, de forma individualizada o formando ejes viarios de gran trascendencia.

Artículo 5.29 Condiciones particulares de intervención.

1. En este caso se ha de procurar la conservación de las características históricas, arquitectónicas y artísticas de los elementos arquitectónicos y escultóricos, así como las cualidades y atributos plásticos tradicionales de los espacios, de los que se debe fomentar su puesta en valor. Los inmuebles catalogados ubicados en los diferentes espacios habrán de regirse por la normativa relativa al nivel de protección asignado a cada uno.

Capítulo 6. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL. DISPOSICIONES GENERALES

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

1. La ejecución del Plan Especial Protección del Conjunto Histórico Artístico de Almuñécar corresponde a su Ayuntamiento, directamente o por medio de los órganos constituidos al efecto, mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de la clase de suelo que le afecta (suelo urbano) y de los objetivos de protección que se pretenden.
2. Dentro de sus atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado y de la Junta de Andalucía, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.
3. El Ayuntamiento de Almuñécar facilitará la participación de los interesados y, los derechos de iniciativa e información por las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del Plan se suscitará la iniciativa privada, respetando la libre concurrencia de los particulares y fomentando la colaboración activa de éstos.

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

1. Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante Entidades urbanísticas colaboradoras, que se registrarán por sus Estatutos.
2. Son Entidades urbanísticas colaboradoras, las que determina el artículo 24.2 del Reglamento de Gestión Urbanística: Juntas de

Compensación, Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y Entidades de conservación.

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

Artículo 6.3.-Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan Especial.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan deberán ajustarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.
2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Almuñécar, en función del interés urbanístico y de protección del patrimonio, previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente los instrumentos de detalle que procedan, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos, o acordar la aplicación del régimen de venta forzosa, cuando no se opte por la expropiación, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 6.4.-Instrumentos de actuación urbanística.

1. Para la realización de las previsiones del Plan Especial se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:
 - a) Instrumentos de ordenación.
 - b) Instrumentos de gestión.
 - c) Instrumentos de ejecución.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 6.5.-Definición y clases.

1. Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan Especial.
2. El Plan Especial puede ser complementado mediante las siguientes figuras:
 - a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan Especial previstos para establecer en detalle y sobre levantamientos topográficos precisos, las ordenaciones que el Plan Especial establece. Se ajustarán a lo previsto en el Artículo 15 de la LOUA.
 - b) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios para implementar políticas de fomento de la rehabilitación.

Artículo 6.6.- Estudios de Detalle.

1. Las condiciones de esta figura de planeamiento, en consonancia con lo dispuesto en el Artículo 15 de la LOUA, son las siguientes:
 - a) Se realizarán sobre levantamiento topográfico con precisión y escala adecuada para describir las características planimétricas y altimétricas de los terrenos de que se trate.
 - b) Establecerán alineaciones y rasantes precisas y desarrollarán las ordenaciones aportadas por el Plan Especial a nivel de anteproyecto.
 - c) Los Estudios de Detalle no podrán alterar las edificabilidades, cesiones de suelo mínimas, alturas, ni las condiciones de uso de las parcelas. Además recogerán fundamentalmente la volumetría establecida por el Plan Especial.
 - d) Podrán producir ajustes particulares a la vista de la adaptación al terreno, a las rasantes reales o a las pendientes de las parcelas.

2. Con independencia de lo exigido en el Plan Especial, el Ayuntamiento podrá, cuando sea necesario, exigir la formulación de otros Estudios de Detalle sobre ámbito de parcela o parcelas, con el objetivo de definir con detalle sus condiciones de edificación dentro de la Normativa del presente Plan. Estos Estudios de Detalle Requerirán la autorización de la Consejería de Cultura.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 6.7.-Sistemas de Actuación.

1. La Ejecución jurídica de las determinaciones del Plan, se efectuará mediante los sistemas de compensación, cooperación o expropiación, establecidos en el Plan Especial y regulados por la L.O.U.A. (art. 107 y siguientes) y Reglamento de Gestión.
2. Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos para suelo urbano con aprovechamiento lucrativo o destinado a dotaciones públicas de carácter local, se estará a lo dispuesto en el artículo 143 de la L.O.U.A.

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

Artículo 6.8.-Clases de Proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:
 - a) De Urbanización.
 - b) De Parcelación.
 - c) De edificación.
 - d) De Otras Actuaciones Urbanísticas.
 - d) De Actividades e Instalaciones.

Artículo 6.9.-Contenido y tramitación.

1. La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos, excepto en el caso de urbanización, será el establecido en el apartado correspondiente del Planeamiento en vigor adaptado a la L.O.U.A.

Artículo 6.10.- Condiciones particulares de los proyectos de intervención.

1. A los efectos del Plan Especial, se establece la obligación de que los proyectos de intervención sobre la edificación, espacio público u otros elementos, posean un estudio detallado de sus características que contenga:
 - a) Levantamiento completo del edificio o de las zonas a intervenir.
 - b) Documentación fotográfica completa del edificio, de sus elementos y de los síntomas de su patología aparente.
 - c) Documentación histórica disponible, en su caso.
 - d) Intervenciones anteriores conocidas y sus efectos.
 - e) Cuantos otros datos puedan proporcionar un conocimiento preciso que avale los objetivos y el método de intervención que se proponga.
 - f) Memoria de materiales de fachada, cubierta e instalaciones (aire acondicionado, electricidad, voz y datos, etc...).