

CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

- **Objetivos del concurso desde el análisis de la situación urbanística.**
- **Exposición de motivos.**
- **Extracto del Plano 19 "Ordenación del Barrio de Santa Catalina" del PEPCH**
- **Condiciones de diseño**

Objetivos del concurso desde el análisis de la situación urbanística.

Las Normas Subsidiarias Municipales, de tipo B, aprobadas en 1995-96, constituyen el planeamiento vigente en Medina Sidonia (dichas normas se pueden consultar en el B.O.P. Nº 111 de fecha 16 de Mayo de 1998).

En este planeamiento, el Barrio de Santa Catalina se encuentra incluido dentro del perímetro de suelo clasificado urbano, afectado por la ordenanza de "licencia directa: Transitoria para el Casco Antiguo". Las determinaciones de esta ordenanza serán sustituidas por las Normas del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, una vez aprobado.

Por ello, el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) de Medina Sidonia, actualmente en su fase final de aprobación, será la normativa urbanística que el concursante tendrá en cuenta para la redacción de las propuestas (se adjunta el punto 3 del Plan: Ordenanzas, Título I, Capítulo 2º, Normas de Edificación de Carácter General, así como un extracto del Plano 19 de Ordenación del Barrio de Santa Catalina donde se definen las parcelas).

El objetivo que persigue EPSA con la celebración de este concurso coincide con lo expresado por el redactor del PEPCH en la Exposición de Motivos que se acompaña, consistente en la aportación de alternativas que puedan servir para concretar y, en su caso corregir, el articulado normativo de dicho Plan.

No resulta preciso por tanto atenerse estrictamente a dicho articulado, que podrá interpretarse con flexibilidad especialmente en lo que se refiere a:

- Agregación de parcelas: se podrá optar por contabilizar como parcelas agregadas los conjuntos 1-2, 3a-3b y 5a-5b u otras variaciones de agregación.
- Ocupación máxima de parcela: 75%. El número aproximado de viviendas que se aporta como referencia para los conjuntos de parcelas permite que la dimensión de los espacios libres, patios de manzana y patios mínimos de luz y ventilación puedan ser mayores del 25% de la superficie de las parcelas.
- Altura máxima:
 - parcela 1: PB + 2, diez metros.
 - parcelas 2, 3a y 3b: PB + 1, siete metros. En fachada a Pablo Iglesias PB + 2 y diez metros de altura. La delimitación de este volumen de tres plantas en cuanto a su fondo desde Pablo Iglesias también es flexible.
 - Parcelas 5a y 5b: PB +1, siete metros.

Exposición de motivos.

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia (Cádiz) Ordenación del sector de Santa Catalina.

Pablo Diáñez Rubio, Arquitecto Redactor.

El estado actual del área urbana que constituye el flanco de Poniente del conjunto histórico es el que corresponde a un proceso de transformación inconcluso. La ordenación derivada de las unidades de ejecución contenidas en la Norma Subsidiaria en vigor se ha concretado en edificaciones de vivienda unifamiliar en hilera organizadas sobre la base de modelos urbanos de periferia y lenguaje arquitectónico de falso histórico popular. Así mismo, la norma de referencia no ha impedido los usos inconvenientes a la imagen exterior de los taludes y traseras que rodean el Cementerio como son las naves industriales, los tinglados ó la deforestación.

La desorganización del tejido construido del Barrio de Santa Catalina entre la calle Pablo Iglesias y la calle Benalup con motivo del accidente geológico producido a raíz de un intenso periodo de lluvias hizo que la Empresa Pública de Suelo de Andalucía interviniese, a partir de las medidas cautelares de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, mediante la adquisición de las fincas que habían sido afectadas de forma irreversible.

La redacción del Plan Especial que en ese momento reiniciaba su tramitación dio ocasión a que, en concordancia con las acciones de EPSA se abordase la ordenación unitaria del Barrio de Santa Catalina y el entorno del cementerio para alcanzar una imagen paisajística acorde con la significación territorial del asentamiento asidonense. La formula adoptada fue realizar un estudio sectorial por iniciativa de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo que sin interferir el marco legal de competencias del Plan Especial en redacción permitiese abordar la reordenación del sector de Santa Catalina en un contexto mas amplio y coherente que la línea establecida por el expediente de Delimitación de Conjunto Histórico tramitada por la Consejería de Cultura en Agosto de 2001.

El estudio de ordenación realizado para la COPT además de considerar la complejidad topográfica mediante la realización de modelos tridimensionales de verificación, establece la ordenación de volúmenes de las nuevas construcciones que vendrán a sustituir a las afectadas por el fenómeno geológico y que en su mayoría son titularidad de la empresa pública. No obstante, a pesar de no tener cabida en el Plan Especial las determinaciones que prevé el estudio más allá de los límites del conjunto declarado, éste ha permitido abordar las futuras intervenciones desde el entendimiento de su integridad arquitectónica y no sólo desde el punto de vista de las denominadas *tipologías históricas*.

La convocatoria del concurso responde, por tanto, a la necesidad de aprovechar una situación singular en la que manteniendo la morfología básica de las trazas de la ciudad heredada y la volumetría integrada en la ordenación de un paisaje urbano, las propuestas arquitectónicas puedan aportar innovaciones al contenido de la protección del patrimonio.

El documento de Plan Especial que está en trámite recoge los límites necesarios para cumplimentar la legislación vigente en materia de patrimonio pero, consciente de la oportunidad que representa poder actuar de forma unitaria y desde el sector público deja, en su redacción actual, la puerta abierta a la elaboración de alternativas que actualicen el contenido de protección llevándolo más allá de las mimetizaciones al uso. Las condiciones de la arquitectura posible se limitan a un orden volumétrico y consiguiente definición de alturas; a unas condiciones de ocupación máxima y a la integración en el conjunto de manera armoniosa.

Los resultados del concurso deben aportar desde la instancia de la promoción pública alternativas a las concepciones tutelares de la ley de protección de 1985 y adoptar un papel ejemplar para el sector privado. La protección del patrimonio arquitectónico y urbano de Medina Sidonia en el sector de Santa Catalina debe superar la interpretación *literal* de parcelario histórico, de lenguaje arquitectónico tradicional propio de la ciudad y de tópicos distributivos ó espaciales que la realidad socioeconómica y cultural de los actuales habitantes de Medina Sidonia han sobrepasado cumplidamente.

Sevilla, 12 de Septiembre de 2002.

Ordenanzas

(en tramitación)

Título primero: normas de aplicación general

Capítulo II: normas de edificación de carácter general

Artículo 6. Zonas de Aplicación.-

Las siguientes normas generales de edificación serán de aplicación a las zonas homogéneas siguientes, sin perjuicio de las condiciones específicas aplicables a los edificios catalogados: Santa María, Ayuntamiento, Santiago y San Juan de Dios.

Artículo 7. Obras Permitidas.-

Con carácter general se permitirán todas las obras definidas en el art. 3.3.2 “Proyectos de obras de edificaciones” de las NNSS, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en relación con la conservación de carácter arquitectónico (art. 10), excepto en los edificios incluidos en el Catálogo, para los que se estará a lo dispuesto en el Título II de las presentes Ordenanzas.

Sin embargo, las obras de demolición total o parcial se considerarán excepcionales y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. Además, las de demolición total sólo se admitirán si se tramita conjuntamente el proyecto de obras de la nueva edificación, a menos que se trate de una demolición urgente producto de una ruina inminente. En este último caso quedará prohibida cualquier tipo de obra de nueva planta en el solar resultante del derribo hasta la obtención de licencia de obras de nueva planta.

Para los edificios incluidos en el régimen de fuera de ordenación se estará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 8. Declaración de Ruina.-

Para edificios no catalogados se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en relación con la conservación de carácter arquitectónico (art. 10)

Para edificios catalogados se estará a lo dispuesto en el art. 20 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 9. Tramitación del Proyecto.-

El procedimiento de concesión de licencias urbanísticas para edificaciones de nueva planta, reforma exterior o rehabilitación de inmuebles se ajustará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Medina Sidonia y en la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo, régimen del suelo y ordenación urbana.

El cómputo del plazo máximo para la resolución y notificación del procedimiento se iniciará una vez presentada toda la documentación requerida por la legislación y planeamiento aplicable atendida la naturaleza de las obras proyectadas y teniendo en cuenta lo dispuesto en el siguiente párrafo.

En las solicitudes de licencia para edificaciones de nueva planta, reforma exterior o rehabilitación, independientemente de la documentación técnica que deba presentarse en atención a la naturaleza de las obras proyectadas, deberá presentarse la siguiente documentación acreditativa de los elementos arquitectónicos singulares preexistentes que, en su caso, tenga el inmueble que se pretende sustituir, reformar o rehabilitar.

- A. Planos acotados de planta, sección y fachadas
- B. Fotografías significativas

Artículo 10. Conservación del carácter arquitectónico.-

Tanto en las obras de rehabilitación de edificación existente, como en edificación de nueva planta, se mantendrán las características de composición, modulación y proporciones de huecos y macizos, materiales de construcción, texturas y colores del edificio existente, o de las edificaciones del entorno de la fachada principal a que de fachada el edificio en cuestión.

Asimismo, en el informe realizado por los Servicios Técnicos Municipales para cualquier actuación pretendida, podrán incluirse los elementos arquitectónicos singulares preexistentes en la edificación que deban conservarse, tales como escudos, blasones, muros de sillería, portadas, puertas y ventanas de sillería, balcones y cierros, cornisas, remates de coronación, columnas, arcos, bóvedas y artesonados.

Artículo 11. Excavaciones.-

No se permitirá la ejecución de movimientos de tierra, desmontes o excavaciones para nuevos sótanos y semisótanos en el conjunto histórico en razón a la inestabilidad geotécnica del terrenos, debiendo consolidarse debidamente los existentes por parte de la propiedad, salvo que cuenten con el correspondiente estudio geotécnico que garantice la estabilidad del terreno y que concrete

las medidas de tipo constructivo que se deben ejecutar para la consolidación de los terrenos, en relación con la edificación que se pretenda realizar.

Artículo 12. Condiciones de la Edificación.-

1. Segregación y agrupación de parcelas.

Con carácter general se prohíbe la segregación y agrupación de parcelas. Conforme a la Ley 16/85, del PHE, prevalecerá el parcelario histórico.

No obstante, en casos excepcionales, convenientemente justificados a juicio del Ayuntamiento, se podrá proceder a la segregación y agrupación de parcelas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Segregación:

a) Que se trate de parcelas con frente a dos calles que cumplan las condiciones establecidas para el frente mínimo.

b) Que la segregación se realice para agrupar a otra finca colindante de manera que tras la operación ambas reúnan las condiciones de parcela mínima establecida.

- Agrupación:

a) Que se trate de dos parcelas colindantes, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima establecida y hasta una superficie máxima de 1,50 veces la media de las superficies de las parcelas de la manzana que se trate.

b) Cuando se agrupen dos o más parcelas para uso dotacional público. No será de aplicación en este caso la limitación de frente máximo de parcela.

Además, se valorará el mantenimiento de los edificios como unidades arquitectónicas.

2. Condiciones de parcela a efectos de nuevas segregaciones o agrupaciones

- Superficie mínima: 80 m².

- Frente mínimo: 6 m.

- Frente máximo: 1,50 veces la media de los frentes de parcela de la calle que se trate.

- Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.

3. Parcela mínima edificable: no se considera la existencia de parcela mínima edificable.

4. Rasantes: Son las señaladas en el Plano de Ordenación estando prohibida su modificación.

5. Edificabilidad máxima: Será la resultante de la aplicación simultánea de las determinaciones que se establecen sobre altura y ocupación máxima, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las condiciones de patio mínimo.

6. Altura máxima edificable:

- Será de dos plantas y 7 metros.

- Las plantas bajas no podrán tener una altura de piso superior a 3.50 metros, permitiéndose que aquellos usos que, según las condiciones generales o su normativa sectorial, exijan una mayor altura incumplan éstas siempre y cuando esté debidamente justificado. Por el contrario, si para cubrir medianeras que no se estime conveniente dejar vistas, fuera preciso elevar la altura de la edificación, podrá alcanzarse hasta un metro más por encima de la altura total máxima fijada.

- Se permitirán tres plantas y 10 metros en la calle Pablo Iglesias, Plaza de la Libertad, Plaza de España, calle San Juan, calle Álamo y en los casos en que se establece de forma expresa en este Plan. En el resto de calles y plazas los edificios con alturas superiores a dos plantas podrán conservar la altura existente.

7. Ocupación máxima:

Para cualquier planta, excepto el sótano, se permite una ocupación máxima de acuerdo al siguiente cuadro:

- parcelas hasta 100 m ² de superficie	100 %
- parcelas desde 150 m ² de superficie	75 %
- parcelas entre 100 y 150 m ² la ocupación máxima resultará de interpolar su superficie entre ambos valores: 75 % y 100 %, sin perjuicio de la superficie perdida por el cumplimiento de las condiciones de patio mínimo.	

Las plantas con su nivel de techo bajo rasante podrán ocupar hasta el 100 % de la superficie de la parcela.

9. Patio mínimo: Es la superficie libre de edificación que permite organizar la vivienda y garantiza las condiciones de higiene. La dimensión mínima de sus lados será 1/3 de la altura medida en el frente de menor elevación o 3 metros.

Artículo 13. Condiciones de composición para obras de nueva planta.-

1. Composición general de fachada

Seguirán las pautas de la edificación tradicional, de manera que la forma general los huecos en las diversas plantas deberán disponerse haciendo coincidir sus ejes de simetría en la vertical. Predominará el machón ciego sobre el hueco, siendo, preferentemente, la superficie ocupada por éstos no superior al 30 % de la total de fachada. Los huecos tendrán forma alargada en el sentido vertical (la dimensión vertical siempre superior a la horizontal).

No obstante, en caso de semisótanos los huecos de éste podrán tener un ancho que supere al alto, pero siempre deberán hacerse coincidir en la misma vertical, al menos de planta baja.

2. Salientes y vuelos

Se prohíben los cuerpos de edificación volados cerrados a excepción de los miradores o balcones acristalados cerrados según la forma tradicional; con carpintería exclusivamente. Los balcones deberán seguir el mismo criterio de modulación de los huecos de ventana y el vuelo máximo será de 40 centímetros y su ancho no podrá ocupar más de dos huecos, ni superar los 20 centímetros a cada lado del hueco en su vuelo. El canto total de la solera del balcón no podrá ser superior a 12 centímetros y se prohíben los petos o antepechos macizos o con elementos de plástico, fibrocemento o vidrio, debiendo recurrir preferentemente a soluciones en cerrajería en base a balaustres verticales de hierro siendo su altura inferior a 1.10 metros.

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

Se permiten cierros en planta baja y alta que no podrán superar los 30 centímetros de vuelo, ni supondrán reducir la acera a anchuras inferiores a 1 metro, prohibiéndose en calles de anchura inferior a 5 metros así como su enlace en sentido vertical.

3. Cornisa y líneas de imposta

El vuelo máximo en las cornisas será de 40 centímetros, prohibiéndose la disposición de tejadillos de teja sobre huecos. Las líneas de imposta avanzarán sobre el plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

4. Materiales y acabados

Se podrá utilizar cualquier material y sección constructiva siempre que cumpla las determinaciones legales mínimas de aislamiento y buena construcción, a excepción del ladrillo visto, alicatados o similares y piedras pulidas y abrillantadas, terrazo, chino lavado, elementos metálicos brillantes, fibrocemento y plástico. Se declaran fuera de ordenación todas aquellas fachadas que presenten alguno de estos materiales y/o acabados.

El acabado de fachadas será enfoscado de mortero y pintura o cal de color blanco. No obstante, en caso de restauración de un edificio singular donde se justifique con catas previas la preexistencia de otros colores originales en el inmueble, se permitirá la recuperación de los mismos. En zócalos se podrá utilizar cualquier material y sección constructiva, con las siguientes excepciones: ladrillo visto, hormigón visto, alicatado o similares, piedras pulidas y abrillantadas, terrazo, fibrocemento y plástico. La altura máxima del zócalo será de un metro (1) en el punto intermedio de la fachada. Se prohíben colores llamativos, debiéndose adecuar al entorno, usando preferentemente tonos grises y marrones.

Se prohíbe terminantemente, en la carpintería y cerrajería la utilización de aluminio en su color. La carpintería será preferentemente de madera, siempre pintada o lacada (en color blanco o por el contrario oscuro: verde, gris o marrón o similares), nunca barnizada, a excepción de las puertas de acceso, donde se permite si se trata de maderas nobles.

Los huecos se cubrirán preferentemente con tapaluces, contraventanas o persianas de librillo de lamas. En cualquier caso se prohíbe la disposición del tambor de la persiana al exterior. La cerrajería será en hierro y pintada siempre en colores oscuros, preferentemente negro o verde.

La planta baja, aunque vaya a destinarse a locales comerciales o de oficina, deberá tratarse según las condiciones anteriores, dejándola totalmente acabada en los machones ciegos de fachada, y los huecos con un cerramiento que, aunque provisional, tenga una calidad y acabado semejante o igual a los anteriores, debiéndose cumplir esté o no prevista su utilización o adecuación de forma inmediata.

5. Medianeras

Las medianerías vistas se tratarán de igual forma que las fachadas exteriores en cuanto a materiales, acabados y colores, aún cuando en un corto espacio de tiempo vayan a quedar cubiertas. Deberá tenderse a cubrir las de las fincas colindantes en lo que sea lógico y conveniente y siempre de forma justificada, atendiendo a las condiciones establecidas para altura máxima. En

lo que quede visto, será responsabilidad del propietario de la nueva edificación, las obras para la adecuación de su acabado.

6. Cubiertas

Las cubiertas podrán realizarse al modo tradicional con faldón inclinado de teja árabe curva, con una pendiente que oscilará entre los 20º y los 35º no debiendo sobrepasar una altura superior de 3 metros medidos desde la horizontal trazada desde la cara inferior de forjado de techo de la última planta o, si éste no existiera, desde la línea inferior de cornisa.

Cuando se disponga azotea, en el plano de fachada el antepecho deberá ser ciego en toda su superficie y disponerse en el mismo plano con una altura mínima de 90 centímetros sobre el nivel de acabado de la terraza si es visitable y un máximo sobre la línea inferior de cornisa de 1.20 metros.

Los elementos o cuerpos de fábrica integrantes de la cubierta, tendrán los mismos materiales y acabados de las fachadas exteriores, prohibiéndose expresamente la utilización de planchas de fibrocemento o metálicas, así como de telas asfálticas en su color negro o las protegidas acabadas en aluminio o similar en cualquier tipo de cubiertas.

7. Elementos añadidos a la edificación

Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de marquesina y toldos de tipo fijo. Sólo podrán instalarse los recogibles o móviles debiendo disponerse de forma que no abarquen más de un hueco y serán de color liso. No son autorizables las banderolas perpendiculares a fachada a excepción de los correspondientes a servicios sanitarios de urgencia o de seguridad.

8. Rótulos y anuncios

Excepcionalmente y por motivo justificado se permitirán en el plano de fachada pero siempre haciéndolos coincidir con el ancho de los dinteles de huecos y con una altura no superior a 50 centímetros. Se prohíben los luminosos y nunca podrán sobresalir más de 5 centímetros de la fachada.

Los escaparates se deberán resolver dentro de los huecos y cumplir, por tanto, las condiciones dadas para éstos en cuanto a modulación y tamaño. No podrán sobresalir de la línea de fachada. Los rótulos y anuncios se dispondrán, así mismo, en el interior de tales huecos.

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

Artículo 14. Condiciones de uso.-

1. Con arreglo a la clasificación establecida en el Título VIII del documento de NN.SS., los usos permitidos y prohibidos en el ámbito del CHA serán:

- Uso característico: residencial

- Usos prohibidos:

- almacenes tipos C y D
- comercial tipos B y C
- estaciones de servicio
- garaje aparcamiento tipo C
- industrial tipos C y D
- todos los rurales

- Usos permitidos: los restantes. Quedan condicionados los siguientes:

- garajes-aparcamiento tipo D: deberán respetar la volumetría y formas tradicionales y nunca se podrán ubicar en calles con ancho inferior a 8 metros o con recorrido hasta ellos inferior a este ancho. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de disponer el espacio de espera horizontal en el acceso siempre que así se facilite la dotación de garaje en propia parcela y no suponga disminución de las condiciones de seguridad.

- Industrial: el tipo E (taller de automóvil) se condiciona a una potencia máxima de 35 CV y nunca podrá utilizar la vía pública para reparar o depositar coches.

- Infraestructuras: se prohíben en todo aquello que precisen edificaciones singulares no acordes con el ambiente y la imagen del casco antiguo.

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

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

Condiciones de diseño

Las condiciones de diseño que a continuación se explicitan hay que entenderlas con la flexibilidad que se deriva del carácter de la actuación de rehabilitación del tejido histórico del casco urbano de Medina Sidonia que de manera tan abierta se propone en este concurso.

Número de viviendas de referencia

El número de viviendas de la actuación completa, siendo todas de nueva planta, está en torno a las 58, distribuidas en tres conjuntos de parcelas del siguiente modo:

- Parcelas 1 y 2: 34 viviendas aproximadamente.
- Parcelas 3a y 3b: 14 viviendas aproximadamente.
- Parcelas 5a y 5b: 10 viviendas aproximadamente.

Distribución de programas familiares

Preferentemente se proyectarán viviendas de tres dormitorios. Excepcionalmente para casos singulares, se admitirán algunas viviendas de uno, dos o cuatro dormitorios.

Programa funcional

Se utilizará como referencia el marco normativo que regula el diseño de las Viviendas de Protección Oficial para determinar las habitaciones o locales necesarios, tanto en cada tipo de vivienda como en las zonas comunes del edificio, si se trata de viviendas plurifamiliares, así como las dimensiones y superficies orientativas de los mismos.

Superficies

La superficie útil máxima de las viviendas serán las siguientes:

- un dormitorio _____ 50 m²
- dos dormitorios _____ 60 m²
- tres dormitorios _____ 70 m²
- cuatro dormitorios _____ 90 m²

En casos singulares derivados de la complejidad del solar, se podrán sobrepasar de forma justificada estas superficies máximas.

Condiciones generales

El diseño de las viviendas atenderá en todo momento a la mayor racionalidad y economía, de manera que se garantice la calidad a la vez que la adecuación de los costes a los topes económicos.

Con carácter general, no se proyectarán trasteros ni anexos a las viviendas. Tampoco se contempla la necesidad de locales ni aparcamientos. En caso de que se proyecten estos últimos, seguirán las recomendaciones geotécnicas incluidas en la documentación.