

Nuestra referencia: SPPH/DP/FA/tg
 Asunto: "Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico de Rota".

AYUNTAMIENTO DE ROTA
 Plaza de España, n.º 1
 11.520 – Rota
 Cádiz.



De conformidad con el art. 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normas de aplicación, se asume y se le da traslado del informe emitido por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Cádiz, sobre el Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico de Rota en Cádiz.

El Director General de Patrimonio Histórico y Documental
 Fdo.: Miguel Ángel Araúz Rivero



Levís, 27. 41004 Sevilla.
 Teléf. 955 036 900 Fax 955 036 901

| | | | |
|---|--------------------------------|--------|------------|
| Código:RXPMw829PFIRMAvfgxEj86/nV4fga9. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | | | |
| FIRMADO POR | MIGUEL ANGEL ARAUZ RIVERO | FECHA | 30/09/2019 |
| ID. FIRMA | RXPMw829PFIRMAvfgxEj86/nV4fga9 | PÁGINA | 1/1 |

**INFORME ACORDADO POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO
DE CÁDIZ, EN SU REUNIÓN DE FECHA 6-9-2019.**

Expediente núm.: 2019/384

Asunto: Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico

Emplazamiento: Término Municipal

Localidad: ROTA

Interesado: Ayuntamiento (Delegación de Urbanismo)

La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, reunida en sesión y día mencionados en la cabecera, ha decidido, en referencia al asunto anteriormente descrito, emitir el informe que a continuación se transcribe:

"El presente informe se redacta al objeto de cumplimentar el escrito del Ayuntamiento de Rota de fecha 04 de julio de 2019, por el que nos remite para su informe y trámite oportuno del documento de Aprobación Inicial Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Rota,

De acuerdo con lo anterior, el informe de esta delegación se emite de conformidad con el artículo 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

La MEMORIA DE INFORMACIÓN incluye los siguientes apartados:

- 1. Una descripción de los aspectos más generales de la actualidad del municipio de Rota: territoriales, demográficos y sociales, económicos, ambientales y los relativos a la gobernanza.*
- 2. Un resumen encuadre histórico y descriptivo de la evolución urbana de la Villa.*
- 3. La caracterización general del Conjunto Histórico, declarado BIC, de Rota, identificando sus partes fundamentales: la villa murada y los arrabales históricos (a poniente y a levante del eje conformado por las calles Charco y Alcalde García Sánchez) que se desarrollaron en torno a los caminos que partían de las puertas del recinto amurallado, y su relación con el entorno inmediato: Puerto Astaroh, y las playas de La Costilla y El Rompidillo.*
- 4. La identificación y análisis de las dotaciones públicas (espacios libres y equipamientos) y servicios urbanos (ciclo del agua, alumbrado público, residuos sólidos urbanos, etc.) existentes en el Conjunto Histórico.*
- 5. Un análisis y valoración de los distintos usos existentes en el ámbito, donde destaca de forma mayoritaria el uso residencial, por lo que se analizan también las características principales de la vivienda en el Conjunto Histórico en comparación con el resto del municipio.*
- 6. Un análisis tipo-morfológico, entendido como un instrumento fundamental para desvelar el más profundo significado de lo edificado en el Conjunto Histórico. De su origen y de su evolución.*
- 7. Descripción, análisis y valoración de las actuales condiciones de movilidad y accesibilidad en el interior del Conjunto Histórico, y en la relación de éste con el resto de la ciudad.*
- 8. Un análisis de las características socioeconómicas básicas de la población que habita el Conjunto Histórico, donde se pone de manifiesto que ésta se presenta demográficamente desvertebrada en su estructura, fuertemente envejecida y en grave proceso de decrecimiento*

Código:RXPMw776PFIRMAGMwNjLcCLlBqFNR+.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | MERCEDES COLOMBO ROQUETTE | FECHA | 27/09/2019 |
| | MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO | | |
| ID. FIRMA | RXPMw776PFIRMAGMwNjLcCLlBqFNR+ | PÁGINA | 1/6 |

cuantitativo.

9. Identificación del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnográfico reconocido en la actualidad, tanto por la administración autonómica (Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y SIPHA) como por el municipio (Catálogo del PGOU de 1994)

10. Un análisis de la posición y el tratamiento del Conjunto Histórico en el planeamiento general vigente y en la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integral de Rota 2020.

La MEMORIA DE ORDENACIÓN incluye:

1. La concreción del objeto del Plan Especial, de los criterios de actuación que se consideran, y del ámbito que se propone, que desborda el perímetro del ámbito declarado Bien de Interés Cultural.

2. Identificación de las bases conceptuales consideradas claves para la elaboración de un Plan Especial de protección: por una parte, preservar el tejido urbano, y por otra, incrementar la vitalidad del patrimonio cultural de la ciudad, fruto de cientos de años de historia.

3. El entendimiento del Conjunto Histórico de Rota como una realidad inseparable de su emplazamiento y su relación con el territorio circundante, que es lo que le presta unos valores singulares de carácter simbólico, cultural e identitario.

4. Descripción de la estructura urbana básica: tramas y trazados; espacios libres; equipamientos; vivienda, en especial la vivienda protegida; usos tradicionales y actividades compatibles; criterios para la regulación de los parámetros tipológicos y formales de las edificaciones; determinaciones básicas en materia de accesibilidad y movilidad, y sobre las infraestructuras y servicios urbanos; y los criterios para la determinación de los inmuebles en situación de "fuera de ordenación", su graduación y sus consecuencias.

5. Un Catálogo de Bienes Protegidos en lo que se refiere a la protección arquitectónica y etnológica. Niveles de Protección.

6. Medidas para la protección de patrimonio arqueológico que incluye una Sectorización Arqueológica.

7. Medidas para la protección y mejora del paisaje urbano y de las características generales del ambiente.

8. Medidas de fomento para la intervención privada voluntaria en la rehabilitación del patrimonio y medidas a tomar ante el abandono de las responsabilidades de los propietarios.

9. Criterios para la instrumentación de la gestión y ejecución del Plan Especial.

10. Propuestas para el seguimiento y evaluación permanente del Plan Especial.

En líneas generales el documento recoge la totalidad de los contenidos que deben incluir los planes, de acuerdo con el artículo 31 de la Ley 14/2007 citada y asimismo recoge los informes de esta Delegación de fecha 8 de octubre de 2008, el de la Dirección General de Bienes Culturales de fecha 13 de noviembre de 2008 y nuestro informe de fecha 2 de febrero de 2018, evacuado a petición del Ayuntamiento de Rota, en el proceso de redacción del Plan.

El documento considera necesario que el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico desborde el perímetro del ámbito declarado Bien de Interés Cultural, para incluir, los paseos marítimos de La Costilla y del Rompidillo (Avenida San Juan de Puerto Rico desde Glorieta José María Pemán hasta la calle Isaac Peral), a efectos del control de la composición de cerramientos y fachadas, y de la contaminación visual o perceptiva, de las parcelas frentistas al otro lado del ámbito delimitado por las calles y plazas límites: Isaac Peral, Castellar, Plaza de San Roque, Aviador Durán, Higuera y Figueroa.

En cuanto al mantenimiento de las alineaciones y rasantes, el documento expresa que la totalidad de las manzanas y parcelas del Conjunto Histórico presentan un alto grado de "madurez", entendiéndose por tal la cristalización estable de un proceso histórico de evolución. En consecuencia, y salvo actuaciones morfológicas puntuales debidamente justificadas, procede descartar cualquier actuación sobre los mismos,

| | | | |
|---|--|--------|------------|
| Código:RXPMw776PFIRMAGMwNjLcCLlBqFNR+. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | | | |
| FIRMADO POR | MERCEDES COLOMBO ROQUETTE | FECHA | 27/09/2019 |
| | MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO | | |
| ID. FIRMA | RXPMw776PFIRMAGMwNjLcCLlBqFNR+ | PÁGINA | 2/6 |

así como también procede impedir cualquier proceso de alteración que afectara al equilibrio de este esencial factor de conformación urbana que constituye, por sí mismo, un valor a proteger.

La propuesta del Plan Especial pasa por mantener la estructura de todo el espacio público, es decir: conservando alineaciones y rasantes; la relación latitud-altura de la edificación; la composición de las fachadas edificatorias; elementos tipológicos y texturas de la edificación. Pero también apostando por su modernización, proyectándose con los mayores niveles de calidad, con los criterios de rigor, identidad y legibilidad, minimizando lo superfluo y lo efímero, disponiéndose los mecanismos adecuados que racionalicen el uso y mantenimiento de las instalaciones e infraestructuras urbanas. Y la eliminación de barreras arquitectónicas; amueblamiento urbano de calidad; urbanización para la peatonalización; alumbrado público con los criterios de la Línea de Actuación 03 de la EDUSI; y la mejora de la relación con los paseos marítimos y con el Puerto, también con medidas para la eliminación de barrera arquitectónicas, que pueden conllevar la implantación de medios mecánicos.

En el Plan Especial se incluyen "tipologías protegidas": Casa que "trascala"; Casa-Patio; Casa Unifamiliar Compacta; Casa Popular de Vecinos y Casa Familiar de Vacaciones. También se incluyen edificios fuera de ordenación identificando los elementos discordantes con los valores del Conjunto Histórico, y estableciendo las medidas correctoras adecuadas.

Los catálogos de bienes protegidos de naturaleza arquitectónica, etnológica y arqueológica, aparecen ampliamente estructurados con niveles de protección específicos.

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

En el caso del catálogo de bienes de naturaleza arquitectónica y etnológica, se definen los siguientes niveles de protección:

1. Integral: que comprenda los edificios declarados Bienes de Interés Cultural (BIC), o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA), o incorporados en expedientes administrativos incoados para ser declarados o inscritos en el citado Catálogo. De igual forma, tendrán la consideración de Protección Integral los que se incluyan en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de elaboración del Catálogo de Bienes Protegidos.

2. Global: Es el asignado a aquellas edificaciones, de diferentes tipologías, de interés arquitectónico, merecedores de Protección para garantizar su mantenimiento y preservación, cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y espacial, por albergar valores de carácter histórico, de representación de un periodo, por su escasez y rareza en la actualidad, o por sus valores constructivos y volumétricos, etnológicos, ambientales y estéticos.

3. Parcial: es el asignado a aquellos inmuebles, en su mayoría viviendas, que a pesar que puedan no contar con especiales valores arquitectónicos, poseen elementos de interés relacionados con la tipología, composición, sistema constructivo u ornamental, son inmuebles tradicionales del municipio, o bien significativos de su evolución histórica, al tiempo que articulan la trama urbana, y contribuyen a la configuración del paisaje urbano y ambiental del Conjunto Histórico.

Código:RXPMw776PFIRMAGMwNjLcCLlBqFNR+.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | MERCEDES COLOMBO ROQUETTE | FECHA | 27/09/2019 |
| | MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO | | |
| ID. FIRMA | RXPMw776PFIRMAGMwNjLcCLlBqFNR+ | PÁGINA | 3/6 |

4. Cautelar: Comprenda aquellos inmuebles que contienen en la fachada o en el interior de la edificación algún elemento aislado singular merecedor de protección (indicios de la existencia de muralla, portadas, patios, balcones, rejería, hornacinas, pozos, retablos cerámicos, etc.).

En cuanto al Patrimonio Arqueológico, se establece una sectorización arqueológica muy adecuada del Conjunto Histórico en función de los distintos hallazgos e información de excavaciones realizadas en el ámbito del Conjunto Histórico:

- Sector Arqueológico 1 (SA-1). Ribat y villa medieval.
- Sector Arqueológico 2 (SA-2). De vestigios romanos.
- Sector Arqueológico 3 (SA-3). Arrabal oriental.
- Sector Arqueológico 4 (SA-4). Arrabal occidental.

A cada sector se asigna un nivel de protección, que pasa en todos los casos por una actividad arqueológica previa en mayor o menor grado, acorde con la naturaleza arqueológica de cada zona.

En cuanto al artículo 19 de la Ley 14/2007, se propone dotar al Conjunto Histórico de medidas que de manera inmediata procuren la progresiva eliminación de los elementos generadores de impactos visuales que degraden sus valores, así como toda interferencia que impida o distorsione su contemplación.

Se establecerá una normativa de control de elementos como construcciones, instalaciones, rótulos, señales, publicidad exterior, mobiliario urbano y elementos destinados a la recogida de residuos urbanos y asimismo se proponen medidas centradas básicamente en la retirada, sustitución, traslado y enmascaramiento de los elementos contaminantes, identificados el espacio público tales como: instalaciones de las distintas compañías suministradoras de servicio y antenas de telefonía, elementos publicitarios, cerramientos, terrazas de veladores, elementos relacionados con la movilidad y accesibilidad, instalaciones de refrigeración de aire, etc.

Por último se propone constituir una Comisión de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial. En la Comisión de Seguimiento, cuya composición y normas de funcionamiento serían determinadas de forma reglamentaria, y estarían representadas las administraciones y entidades de carácter público o privado relacionadas con la protección del patrimonio cultural, así como personas de reconocido prestigio en el campo de la cultura roteña y los agentes económicos y social.

En consecuencia el documento presenta un contenido muy completo en cuanto a previsiones y especificaciones sobre el caserío y espacios urbanos del conjunto histórico, que entendemos refleja la experiencia obtenida en los diversos conjuntos sobre los que el mismo equipo redactor ha formulado otros documentos de protección.

Con el objeto de completar y clarificar, desde el punto de vista patrimonial, algunas de las disposiciones previstas, formulamos las siguientes observaciones sobre el documento presentado :

1.- Demoliciones:

El documento hace referencia expresa en su artículo 1.1.4 "Principios y Objetivos de la Protección", al art. 31.2.b de la Ley 14/2007 de PHA, en cuanto a que la demolición de inmuebles es excepcional y sólo debe autorizarse cuando ésta contribuya a la mejora general de carácter del ámbito y esté supeditada a la conservación general del Conjunto Histórico. El art. 21.3 de la Ley 16/1985 de PHE es más preciso en cuanto a que refiere esta excepcionalidad a las demoliciones "aunque sean parciales". El apartado 4º del art. 3.2 "Clases de obras" define las obras de demolición como total o parcial, en función de que según supongan o no la desaparición total de lo edificado.

| Código:RXPm776PFIRMAGmNjLcCLlBqFNR+. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | | | |
|---|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | MERCEDES COLOMBO ROQUETTE | FECHA | 27/09/2019 |
| | MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO | | |
| ID. FIRMA | RXPm776PFIRMAGmNjLcCLlBqFNR+ | PÁGINA | 4/6 |

Por el carácter del documento entendemos que se deberían precisar en mayor grado las obras de demolición, especificando qué tipo de obra se considera como demolición y que consecuentemente requeriría autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, pues en cualquier intervención sobre un edificio construido es necesario efectuar siempre demoliciones de algún tipo para reponer, conservar, mantener, o consolidar elementos, así como para la reparación, restauración o rehabilitación de edificios.

Se trataría pues de distinguir qué obras de las que requieran demoliciones deben ser autorizadas por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, o si bien solo se consideran como obras de demolición las que se refieren a la eliminación parcial o total de lo edificado para no reconstruirlo o, en su caso, reconstruirlo de una forma distinta.

Esta definición debería especificarse dentro del apartado 4º del art. 3.2 "Clases de obras", ya que según la redacción actual, puede entenderse que cualquier obra que incluya demoliciones debería autorizarse por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, al no delegarse por esta Consejería la competencia relativa a éstas. Cualquier actuación en un edificio requiere demoliciones, aunque sea la simple sustitución de revestimientos.

Entendemos que para evitar la aparición de solares o actuaciones especulativas de suelo, es imprescindible establecer en el documento el requerimiento expreso de solicitud conjunta de licencia de demolición y de obra de nueva edificación, para la autorización de proyectos que incluyan la de demolición del edificio existente, aunque sea con mantenimiento de su fachada o su primera crujía.

2.- Especificaciones sobre intervención en edificios catalogados:

En relación a la protección relativa a "Fachada y elementos característicos de la misma", de la que existen dos prescripciones: Entendida como piel o Asociada a la primera crujía. No queda clara en la definición de estas acepciones la relación entre fachada y cubierta inclinada. El alero de tejas forma parte de la composición estética de la fachada, por lo que en los edificios con cubierta de tejas en la primera crujía la cubierta debe ir asociada invariablemente a la primera crujía. Consideramos necesario especificar esta vinculación entre la protección de fachada "Asociada a la primera crujía" y el "Tipo de cubierta inclinada de tejas" para todos los edificios con este tipo de cubierta en los que se haya dispuesto la protección "Entendida como piel".

3.- Tipología de edificios:

Contiene el documento en su apartado IV "Normas y Ordenanzas", un apartado denominado "Actuaciones singulares de rehabilitación. Fichas" que es un completo estudio sobre las volumetría a realizar en las Casas que Trascalan. Esta tipología singular de ciertos edificios de la ciudad que se desarrollan en parcelas estrechas en manzanas de gran profundidad, que antiguamente "trascalaban la manzana" presentando fachada a dos calles lo que permitían la comunicación entre ambas. Estas casas son representativas de un patrimonio etnológico por la forma de vida en comunidad que representan, más que un valioso modelo arquitectónico propiamente dicho. No encontramos en el documento la justificación de los criterios de ocupación y edificabilidad establecidos en las distintas fichas en relación con la debida equiparación entre cargas y beneficios urbanísticos entre los propietarios de las mismas y del resto del caserío de la ciudad.

En relación con otras tipologías existentes en el Conjunto Histórico, y con el fin de que las nuevas edificaciones contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto, según lo establecido en la Ley 16/1985 de PH Español, es preciso definir el patio principal en las condiciones del espacio libre de

Código:RXPMw776PFIRMAGMwNjLcCLlBqFNR+.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | MERCEDES COLOMBO ROQUETTE | FECHA | 27/09/2019 |
| ID. FIRMA | MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO RXPMw776PFIRMAGMwNjLcCLlBqFNR+ | PÁGINA | 5/6 |

edificación. En este sentido consideramos que uno de los patios debe tener al menos un 50% de la superficie libre mínima, y que salvo que las escasas dimensiones o la configuración de la parcela no permitan otra disposición, la superficie libre de ocupación no debe resolverse en un único espacio al fondo de la parcela. Esta situación se viene observando en otros Planes Especiales, y se da como resultado de proyectar una edificación se superficie inferior a la máxima permitida que se resuelve en una o dos crujeas paralelas a fachada, lo que origina un único y gran espacio al fondo de la parcela, tipología edificatoria al margen de las características del Conjunto Histórico.

Debe añadirse la especificación en cuanto al patio principal que la dimensión del lado menor (3,00m ó 4,00m según el tipo de edificio) no debe estar disminuido por las galerías abiertas con independencia de la reducción que en la ocupación total, o en la superficie construida, se considera por la implantación de éstas. En el apartado 7º se establece muy adecuadamente que esta superficie libre no puede estar ocupada, ni total ni parcialmente, por la rampa de acceso al sótano si lo hubiere, pero sería preciso añadir que tampoco estará ocupada por la escalera de acceso a las plantas, indefinición que viene produciendo nefastos resultados en otros Planes Especiales.

Igual regulación debe de establecerse para el patio principal de los edificios en la zona de arrabales prescritos en el art. 12.5.2c, ello a tenor de lo especificado en el apartado 2a del mismo artículo.

4.- Fachadas:

Con el fin de dotar al patio principal de la debida importancia en la configuración de los edificios del Conjunto Histórico, tanto en zona de intramuros como en zona de arrabales, entendemos que deben considerarse también como fachadas exteriores las del patio principal, en cuanto a su composición y acabados, y no sólo las que se corresponden con las alineaciones exteriores e interiores (art. 10.10). El patio principal deberá disponerse en la sucesión espacio exterior-zaguán-patio, debiendo el patio ser visible desde la calle.

5. Construcciones sobre la altura máxima:

Debería especificarse que sobre la altura máxima del edificio sólo se permiten cajas de escaleras y ascensores (art. 10.8), así como las alturas libres máximas de los mismos. También debe establecerse la imposibilidad de dotar de acceso a las cubiertas de las construcciones situadas sobre la altura máxima, y limitar la altura de sus pretilas con el fin de limitar la volumetría de estas construcciones.

Las condiciones y la utilización de los espacios bajo cubierta en el caso de cubiertas inclinadas se consideran suficientemente limitados con la disposición de la cumbrera a 2,00m .

La comisión asume el contenido del informe en virtud del artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía."

LA PRESIDENTA,

**LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE PATRIMONIO,**

Fdo: Mercedes Colombo Roquette

Fdo.: María de las Maravillas Aizpuru Rosado

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|------------|
| Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | | Código:RXPm776PFIRMAGMwNjLcCLlBqFNR+ | |
| FIRMADO POR | MERCEDES COLOMBO ROQUETTE | FECHA | 27/09/2019 |
| | MARIA DE LAS MARAVILLAS AIZPURU ROSADO | | |
| ID. FIRMA | RXPm776PFIRMAGMwNjLcCLlBqFNR+ | PÁGINA | 6/6 |