





# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JEREZ



JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Obras Públicas y Transportes



Ayuntamiento de Jerez

Esta publicación ha sido elaborada con material extraído de los diversos documentos que constituyen el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Jerez.

**Redacción:**

Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Urbanismo,  
Servicios Operativos y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Jerez.

**Coordinación técnica:**

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo  
Servicio de Planeamiento Urbanístico  
José Miguel Chinchilla Mata  
Emilio García Fernández.

© JUNTA DE ANDALUCÍA.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Coordina la edición: Secretaría General de Planificación.

Departamento de Publicaciones.

Diseño, maquetación y tratamiento gráfico de planos: Iris Gráfico Servicio Editorial,  
S.L.

Fotomecánica: Pentadós, S.A.

Impresión: Novograf

Nº de registro: JAOP/U-017-98

ISBN obra completa: 84-8095-145-1

ISBN tomo II: 84-8095-147-8

D.L.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JEREZ

## TOMO II. NORMAS URBANÍSTICAS



# NORMAS URBANÍSTICAS





# Índice tomo I. Memoria de ordenación

<b>DEL PLAN GENERAL</b> .....	<b>13</b>				
<b>LIBRO 1º</b> .....	<b>13</b>				
<b>TÍTULO PRELIMINAR</b> .....	<b>13</b>				
Artículo Único: Finalidades y Principios Rectores. ....	13				
<b>TÍTULO I</b> .....	<b>13</b>				
CAPÍTULO PRIMERO. OBJETO .....	13				
CAPÍTULO SEGUNDO. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN .....	14				
CAPÍTULO TERCERO. CONTENIDO DEL P.G.M.O. ....	15				
Sección 1. Documentación.- .....	15				
Sección 2. Interpretación.- .....	16				
Sección 3. Determinaciones generales.- .....	16				
Sección 4. Contenido del P.G.M.O. del suelo urbano.- .....	17				
Sección 5. Contenido del P.G.M.O. en S.U.P.- .....	18				
Sección 6. Contenido del suelo urbano no programado.- .....	19				
Sección 7. Contenido del P.G.M.O. para el S.N.U.- .....	19				
<b>DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD</b> .....	<b>21</b>				
<b>LIBRO 2º</b> .....	<b>21</b>				
<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>21</b>				
<b>TÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE NO PROGRAMADO</b> .....	<b>21</b>				
CAPÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....	21				
CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO .....	21				
<b>TÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b> .....	<b>22</b>				
CAPÍTULO PRIMERO. DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS .....	22				
<b>TÍTULO IV. SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS</b> .....	<b>25</b>				
<b>TÍTULO V. EXPROPIACIONES Y RÉGIMEN DE VENTA FORZOSA</b> .....	<b>26</b>				
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES .....	26				
CAPÍTULO SEGUNDO. JUSTIPRECIO .....	27				
CAPÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DE LA VENTA FORZOSA .....	27				
<b>DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL</b> .....	<b>28</b>				
<b>LIBRO 3º</b> .....	<b>28</b>				
<b>TÍTULO PRELIMINAR</b> .....	<b>28</b>				
DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO EN GENERAL .....	28				
<b>TÍTULO I. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO</b> .....	<b>28</b>				
CAPÍTULO PRIMERO. DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA .....	28				
		CAPÍTULO SEGUNDO. DE LOS PLANES PARCIALES .....	30		
		CAPÍTULO TERCERO. DE LOS PLANES ESPECIALES .....	31		
		CAPÍTULO CUARTO. DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE .....	32		
		<b>TÍTULO II. PROYECTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL</b> .....	<b>34</b>		
		<b>TÍTULO III. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO</b> .....	<b>35</b>		
		CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA .....	35		
		CAPÍTULO SEGUNDO. ACTUACIÓN SISTEMÁTICA .....	36		
		CAPÍTULO TERCERO. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO .....	38		
		CAPÍTULO CUARTO. OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES .....	40		
		<b>DE LAS NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO</b> .....	<b>41</b>		
		<b>LIBRO 4º</b> .....	<b>41</b>		
		<b>TÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y EDIFICACIÓN</b> .....	<b>41</b>		
		CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN .....	41		
		Sección 1. De las condiciones de la parcela.- .....	41		
		Sección 2. De las condiciones de volumen.- .....	42		
		Sección 3. Características morfológicas.- .....	43		
		Sección 4. Características tipológicas.- .....	43		
		<b>TÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES DEL USO E HIGIENE</b> .....	<b>44</b>		
		CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS .....	44		
		Sección 1. Clasificación tipológica de los usos y actividades.- .....	44		
		ESQUEMA GENERAL DE CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN TIPOLÓGICA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES. Cuadro 1 .....	45		
		CUADRO DE CORRESPONDENCIAS DE TIPOS DE USOS PARA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO. Cuadro 2 .....	45		
		Sección 2. Situación relativa de los usos y actividades.- .....	47		
		Sección 3. Compatibilidades de usos en zonas.- .....	49		
		NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONTROL DE ACTIVIDADES PERMITIDAS PERO LIMITADAS (L) EN ZONAS URBANAS CON USO GLOBAL RESIDENCIAL.. Cuadro 6 .....	50		
		NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONTROL DE ACTIVIDADES LIMITADOS (L) EN ZONAS URBANAS CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS. PREDOMINANCIA INDUSTRIAL COMPATIBLE. Cuadro 7 .....	51		
		NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONTROL DE ACTIVIDADES LIMITADOS (L) EN ZONAS URBANAS CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS. PREDOMINANCIA INDUSTRIAL. Cuadro 8 .....	51		
		CAPÍTULO SEGUNDO. USOS Y ACTIVIDADES PRIMARIAS (USO GLOBAL A) .....	51		
		CAPÍTULO TERCERO. USO INDUSTRIAL (USO GLOBAL B) .....	51		
		Sección 1. Industrias extractivas (grupo B.1.II).- .....	52		
		Sección 2. Industrias manufactureras (grupo B.1.II).- .....	52		
		GRUPO B.II: LÍMITES MÁXIMOS TOLERABLES DE CONTAMINACIÓN INDUSTRIAL. Cuadro 9 .....	53		
		GRUPO B. IV: LÍMITES MÁXIMOS DE CONTAMINACIÓN INDUSTRIAL EN TALLERES. CUADRO 10 .....	53		
		Sección 3. Almacenes (grupo B.1.III). .....	55		
		Sección 4. Talleres y servicios artesanales (grupo B.2.IV).- .....	55		
		Sección 5. Talleres artísticos (grupo B.2.V).- .....	56		
		Sección 6. Talleres del automóvil (grupo B.2.VI).- .....	56		
		Sección 7. transporte de viajeros (grupo B.2.VII).- .....	56		
		Sección 8. Garaje aparcamiento (grupo B.2.VIII).- .....	56		
		Sección 9. Estaciones de servicio (grupo B.2.IX).- .....	57		
		Sección 10. Bodegas (grupo B.3.X).- .....	57		
		CAPÍTULO CUARTO. USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA (USO GLOBAL C) .....	58		
		CAPÍTULO QUINTO. USO DE SERVICIOS PRIVADOS INTERÉS PÚBLICO. (USO GLOBAL D) .....	58		
		Sección 1. Uso de hostelería (pormenorizado D.1).- .....	58		
		Sección 2. Uso comercial (pormenorizado D.2).- .....	59		
		Sección 3. Uso de oficinas (pormenorizado D.3).- .....	61		
		CAPÍTULO SEXTO. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS (USO GLOBAL E) .....	62		
		CAPÍTULO SÉPTIMO. USO DE INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS BÁSICO (USO GLOBAL F) .....	63		
		<b>INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO</b> .....	<b>65</b>		
		<b>LIBRO 5º</b> .....	<b>65</b>		
		<b>TÍTULO I. LICENCIAS</b> .....	<b>65</b>		
		CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS Y OBRAS DIVERSAS .....	65		
		CAPÍTULO SEGUNDO. TRAMITACION DE SOLICITUDES DE LICENCIA .....	68		

CAPÍTULO TERCERO. DOCUMENTACION .....	68
CAPÍTULO CUARTO. DE LAS LICENCIAS EN LAS QUE CONCURRAN	
COMPETENCIAS DE OTROS ORGANISMOS .....	72
CAPÍTULO QUINTO. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y	
FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES .....	72
CAPÍTULO SEXTO. EJECUCION DE LAS OBRAS .....	74
<b>TÍTULO II. DEBERES DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO</b>	
<b>ARQUITECTONICO .....</b>	<b>75</b>
<b>TÍTULO III. ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACION .....</b>	<b>76</b>
<b>DEL SUELO NO URBANIZABLE Y RECURSOS NATURALES .....</b>	<b>77</b>
<b>LIBRO 6º .....</b>	<b>77</b>
<b>TÍTULO I. PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES</b>	
<b>DEMANIALES Y CULTURALES .....</b>	<b>77</b>
CAPÍTULO I. NORMAS SOBRE PROTECCION DE RECURSOS	
NATURALES .....	77
Sección 1. Protección de recursos hidrológicos.- .....	77
Sección 2. Protección de la vegetación.- .....	77
Sección 3. Protección de la fauna.- .....	78
Sección 4. Protección del suelo.- .....	78
Sección 5. Protección del paisaje.- .....	78
CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCION DE LOS BIENES	
DEMANIALES .....	78
CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO	
ARQUEOLOGICO .....	79
<b>TÍTULO II. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>80</b>
CAPÍTULO PRIMERO. NORMAS GENERALES DEL S.N.U. ....	80
Sección 1. Aspectos generales.- .....	80
Sección 3. Núcleo de población.- .....	81
Sección 4. Régimen jurídico de la propiedad en el	
suelo no urbanizable. ....	82
<b>TÍTULO III. DE LAS NORMAS PARTICULARES DEL</b>	
<b>SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>83</b>
CAPÍTULO PRIMERO. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL	
PROTECCION .....	83
Sección 1. Unidad ambiental del Aljibe.- .....	83
Sección 2. Unidad ambiental del Valle del Guadalete.- .....	85
Sección 3. Unidades con alto interés paisajístico y ambiental.- .....	86
Sección 4. Zonas de alto interés agrario (protección compatible).- .....	87

CAPÍTULO SEGUNDO. SUELO NO URBANIZABLE DE	
REGIMEN GENERAL .....	87
CAPÍTULO TERCERO. COLONIA DE CAULINA .....	89
CAPÍTULO CUARTO. NUCLEOS RURALES .....	91
CAPÍTULO QUINTO. ENTORNO MONASTERIO DE LA CARTUJA .....	92
CAPÍTULO SEXTO. SISTEMAS GENERALES EN S.N.U. ....	93
CAPÍTULO SEPTIMO. REGIMEN TRANSITORIO EN S.N.U. ....	93
A N E X O. CATALOGO DE ELEMENTOS	
PROTEGIDOS EN EL S.N.U. ....	94
<b>NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE .....</b>	<b>95</b>
<b>LIBRO 7º .....</b>	<b>95</b>
<b>TÍTULO I. SUELO URBANO .....</b>	<b>95</b>
CAPÍTULO PRIMERO. ZONA 1 - CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO .....	95
Sección 1. Ordenación del Conjunto Histórico en función del criterio	
de protección del patrimonio arquitectónico.- .....	95
Sección 2. Regulación de las obras de intervención en edificios y	
áreas catalogados.- .....	96
Sección 3. Edificación en áreas de intervención.- .....	98
Sección 4. Derechos y deberes de los propietarios de inmuebles	
catalogados.- .....	99
Sección 5. Definiciones y documentación.- .....	99
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona 1 .....	100
Unidades de ejecución en la zona 1 .....	101
CAPÍTULO SEGUNDO. ZONA 2 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
O COLECTIVA .....	105
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona 2 .....	106
Unidades de ejecución en la zona 2 .....	110
CAPÍTULO TERCERO. ZONA 3 - BARRIADAS SINGULARES .....	114
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona 3 .....	114
CAPÍTULO CUARTO. ZONA 4 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPACTA O COLECTIVA EN BLOQUE HORIZONTAL .....	116
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona 1 .....	117
Unidades de ejecución en la zona 4 .....	122
CAPÍTULO QUINTO. ZONA 5 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA .....	130
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona 5 .....	130
Unidades de ejecución en la zona 5 .....	133
CAPÍTULO SEXTO. ZONA 6 - RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA	
ABIERTA O BLOQUE EXENTO .....	134

Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona 6 .....	134
Unidades de ejecución en la zona 6 .....	141
CAPÍTULO SÉPTIMO. ZONA 7 - BODEGUERA .....	143
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona 7 .....	143
CAPÍTULO OCTAVO. ZONA 8 - ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....	144
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona 8 .....	144
Unidades de ejecución en la zona 8 .....	146
CAPÍTULO NOVENO. ZONA 9 - SISTEMAS GENERALES .....	148
SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO	
APROVECHAMIENTO TIPO APLICABLE .....	149
CAPÍTULO DÉCIMO. ZONA 10 - NUEVOS CRECIMIENTOS .....	150
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona 10 .....	150
Unidades de ejecución en la zona 1 .....	151
CAPÍTULO DÉCIMOPRIMERO. ZONA 11 - PAU 1 .....	160
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona 11 .....	160
CAPÍTULO DÉCIMOPRIMERO. ZONA 11 - PAU 1 .....	161
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona 11 .....	161
CAPÍTULO DÉCIMOSEGUNDO. ZONA 12 - PERI R. MONTEALEGRE .....	162
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona 12 .....	162
CAPÍTULO DÉCIMOTERCERO. ZONA 13 - P.E.R.I.	
SISTEMA FERROVIARIO .....	163
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona 13 .....	163
CAPÍTULO DÉCIMOCUARTO. ZONA DE NÚCLEOS Y	
ENTIDADES LOCALES .....	164
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona	
Estella del Marqués .....	165
Unidades de ejecución en la zona Estella del Marqués .....	165
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona	
El Torno .....	166
Unidades de ejecución en la zona El Torno .....	167
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona	
Guadalcaçin .....	168
Unidades de ejecución en la zona Guadalcaçin .....	169
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona	
La Ina .....	170
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona	
La Barca .....	171
Unidades de ejecución en la zona La Barca .....	171
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona	

Majarromaque	174
Unidades de ejecución en la zona Majarromaque	174
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona	
Mesas de Asta	176
Unidades de ejecución en la zona Mesas de Asta	177
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona	
Nueva Jarilla	178
Unidades de ejecución en la zona Nueva Jarilla	179
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona	
Residencial Chaparrito	180
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona	
San Isidro del Guadalete	181
Unidades de ejecución en la zona San Isidro del Guadalete	182
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona	
San José del Valle	183
Unidades de ejecución en la zona San José del Valle	184
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona	
Torrecedera	187
Unidades de ejecución en la zona Torrecedera	187
Zonas de ordenanzas en suelo urbano consolidado en la zona	
Torremelgarejo	189
ÁREAS DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. (SECTORES S.U.P.)	190
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 14	
"EL CARRASCAL"	190
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTORES 19 Y 20	
"GUADABAJAQUE"	191
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTORES 21 Y 22	
"NAZARET"	192
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTORES 23 Y 24	
"PAGO SAN JOSÉ"	193
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 25	
"LA CANALEJA"	194
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 26	
"LA MILAGROSA"	195
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTORES 27 Y 28	
"LA MARQUESA"	196
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 29	
"AVENIDA DE EUROPA"	197
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 30	

"SAN JOSÉ OBRERO"	198
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTORES 31 Y 32	
"POZOALBERO"	199
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 33	
"CIUDAD DEL TRANSPORTE"	200
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 34	
"LA NORIETA"	201
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 35	
"PARQUE EMPRESARIAL"	202
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 36	
"CARRETERA DE SANLÚCAR"	203
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 37	
"GUADALCACÍN NORTE"	204
SISTEMAS GENERALES EN S.U.P.	205
SISTEMA GENERAL EN S.U.P. "CIUDAD DEL TRANSPORTE" (SG-A)	205
SISTEMA GENERAL EN S.U.P. "LA GRANJA" (SG-B)	205
SISTEMA GENERAL EN S.U.P. "CAÑADA ANCHA" (SG-C)	205
ÁREAS DE REPARTO. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	206
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (ÁREAS)	207
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 1	
"HIJUELA DE PINO SOLETE"	207
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 2	
"RONDA ESTE"	207
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 3	
"CEMENTERIO"	208
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 4	
"NORESTE"	208
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 5	
"LOS VILLARES"	208
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 6	
"RESIDENCIA"	209
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 7	
"CARRETERA DEL CALVARIO-HIJUELA ROMPECERONES"	209
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 8	
"PLAYAS DE SAN TELMO"	209
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 9	
"SAN JOSÉ DEL VALLE"	210

## EL CATÁLOGO EN EL CONTEXTO DEL PLAN GENERAL ARQUITECTÓNICO 211

I.1. INTRODUCCIÓN	211
I.2. PATRIMONIO Y CENTRO HISTÓRICO	211
I.3. VIABILIDAD DE LA CONSERVACIÓN	211
I.4. EL PLAN GENERAL	212
I.5. EL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS	212
I.6. EL FUTURO DEL CENTRO	212
I.7. DIAGNÓSTICO E INTERPRETACIÓN DEL CENTRO	213

## II - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO 215

II.1. ESTUDIOS SECTORIALES	215
1. San Dionisio:	215
2. Esteve:	215
3. Santiago:	216
4. Arroyo:	216
5. Cristina:	216
6. Belén:	216
II.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y ORDENACIÓN URBANA	217
II.3. LA CATALOGACIÓN: CONTENIDO Y ALCANCE	217

## III - NORMATIVA PARTICULAR DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO 219

III.1. ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO EN FUNCIÓN DEL CRITERIO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.	219
III.2. REGULACIÓN DE LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS Y ÁREAS CATALOGADAS.-	221
III.3. EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE INTERVENCIÓN.-	222
III.4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES CATALOGADOS.-	223
III.5. DEFINICIONES Y DOCUMENTACIÓN.-	224

## IV - IDENTIFICACIÓN INDIVIDUALIZADA DE FINCAS Y CATÁLOGO 229

ÍNDICE DE ABREVIATURAS	229
SECTOR I "ALCÁZAR"	230
SECTOR II "CATEDRAL"	230
SECTOR III "BEATERIO"	230
SECTOR IV "JUDERÍA"	231
SECTOR V "SAN MARCOS"	233

SECTOR VI "LA COMPAÑÍA" .....	234
SECTOR VII "REPARADORAS" .....	234
SECTOR VIII "EL CARMEN" .....	235
SECTOR IX "SAN JUAN" .....	236
SECTOR X "JUSTICIA" .....	236
SECTOR XI "BENAVENTE" .....	237
SECTOR XII "CAMPO REAL" .....	238
SECTOR XIII "SAN LUCAS" .....	239
SECTOR XIV "SAN ILDEFONSO" .....	239
SECTOR XV "SAN MATEO" .....	239
SECTOR XVI "BELEN" .....	240
SECTOR 1 "LA MERCED" .....	242
SECTOR 2 "ASTA REGIA" .....	243
SECTOR 3 "ATALAYA" .....	245
SECTOR 4 "CAPUCHINOS" .....	246
SECTOR 5 "PIERNAS" .....	246
SECTOR 6 "PAJARETE" .....	248
SECTOR 7 "BIZCOCHEROS" .....	249
SECTOR 8 "DESAMPARADOS" .....	253
SECTOR 9 "ARCOS-MEDINA" .....	253
SECTOR 10 "DESCALZOS" .....	255
SECTOR 11 "MERCADO" .....	255
SECTOR 12 "SOL" .....	258
SECTOR 13 "MADRE DE DIOS" .....	261
SECTOR 14 "SAN TELMO" .....	262
SECTOR 15 "SAN MIGUEL" .....	264
SECTOR 16 "SILOS" .....	267
SECTOR 17 "ALCUBILLA" .....	267
SECTOR 18 "CHAPARRA" .....	267
SECTOR 19 "TOROS" .....	267



# DEL PLAN GENERAL

## LIBRO 1º

### TÍTULO PRELIMINAR

#### Artículo Único: Finalidades y Principios Rectores

Es competencia urbanística del presente Plan, por remisión normativa de la Ley del Suelo al mismo, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos y derechos constitucionales establecidos en los Arts. 40, 45, 46 y 47 de la Constitución; y a tal fin se establecen como Principios Rectores y Generales del presente Plan:

- a) Promover el desarrollo económico-social.
- b) Garantizar el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado.
- c) Utilizar racionalmente todos los recursos naturales.
- d) Garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
- e) Coadyuvar al disfrute de todos de una vivienda digna y adecuada.
- f) Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.
- g) Participar en las rentas generadas por la acción urbanística de la comunidad.
- h) El principio de solidaridad de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento.

### TÍTULO I

#### CAPÍTULO PRIMERO OBJETO

##### Art. 1. Objeto

1. El objeto del presente Plan General Municipal de Ordenación del Territorio de Jerez de la Frontera es la revisión, con adaptación preceptiva a la Ley 8/1.990 de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y al Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio, del Plan General de Jerez de 1.984, con la finalidad de ordenar íntegramente la actividad urbanística en el territorio municipal, mediante la regulación de los aspectos siguientes:

- a) La clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente.
- b) La definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.
- c) El establecimiento del programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de vigencia.
- d) El establecimiento de las determinaciones precisas para cada clase de suelo, de conformidad con el Art. 71 TRLS.

2. En suelo urbano en el ámbito del Conjunto Histórico, el presente Plan establece la ordenación urbanística con las exigencias requeridas por la legislación del Patrimonio Artístico a fin de dar cumplimiento al Art. 20 de la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, de conformidad con lo previsto en el Art. 32.1.b) de la Ley 1/1.991 del Patrimonio Histórico Andaluz.

##### Art. 2 Ámbito de Aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General son de aplicación a la totalidad del término municipal de Jerez de la Frontera.

##### Art. 3 Naturaleza

1. El Plan General de Ordenación posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud

de la remisión normativa que la Ley del Suelo efectúa en él, para constituir el estatuto jurídico concreto de la propiedad. (Art. 8 TRLS).

##### Art. 4 Vigencia

El Plan General tiene vigencia indefinida. El horizonte temporal de sus previsiones y Programa de Actuación es de ocho años; en todo caso, este Programa deberá revisarse para su actualización preceptiva cada cuatro años, con las modificaciones que sean procedentes.

##### Art. 5 Revisión y Modificaciones

1. Procederá su revisión anticipada, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas, o a la clasificación del suelo, por cualquiera de las siguientes circunstancias (Arts. 15, 19.1.e, 28, 154 y 156 RP) :

- a) Elección de un "modelo" territorial distinto.
- b) Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 200% del crecimiento previsto en el Plan.

El segundo cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o metropolitano, que generasen una oferta de empleo fijo superior al 15% de la población activa local en el sector correspondiente (sin incluir el de la construcción que circunstancialmente pudiera absorber dicha instalación).

- c) Por el agotamiento de su capacidad.
- d) Cuando así lo acuerde, motivadamente y previa audiencia del Ayuntamiento, el órgano competente de la Comunidad Autónoma, por exigirlo las circunstancias concurrentes, o por mayoría absoluta del Pleno Municipal.
- e) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito que así lo exigiese.

2. Procederá la modificación de alguno o algunos de los elementos contenidos o determinaciones no estructurantes de estas Normas, cuando la alteración de los mismos

no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el párrafo anterior. Las alteraciones que implicaren modificación parcial, puntual o aislada podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo siempre que no supongan variación en los criterios de clasificación o calificación global.

3. Será preciso tramitar previamente el procedimiento de modificación del Plan General en los supuestos en que el contenido de los Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en este documento, no se ajuste a los límites establecidos en el Artículo 85 del T.R.
4. La aparición de usos no previstos o el incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, será motivo suficiente para iniciar la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de incumplimiento.

## CAPÍTULO SEGUNDO. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN

### Art. 6 Efectos

El Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de Abril, según modificación de la Ley 39/1.994 de 30 de Diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, son públicos, ejecutivos y obligatorios.

### Art. 7 Publicidad

Cualquier persona tendrá el derecho a consultar toda la documentación de las presentes Normas en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca (Art. 134 TRLS) y obtenerla, todo ello de conformidad con los derechos de información reconocidos en la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

### Art. 8 Declaración de utilidad pública

La aprobación del presente Plan, así como la de los demás que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan.

### Art. 9 Obligatoriedad

El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública (Arts. 134 y 304 TRLS).

### Art. 10 Usos y obras provisionales

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional sobre los terrenos, que habrán de demolerse cuando lo acordare la Gerencia Municipal de Urbanismo, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.
2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Gerencia Municipal de Urbanismo acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no resultará aplicable lo establecido en la disposición adicional cuarta TRLS.

### Art. 11 Edificios y Usos fuera de ordenación

1. De conformidad con el Art. 137 TRLS, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación".
2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y conservación del inmueble.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, en las condiciones establecidas en estas Normas (Art. 137.2 TRLS).
4. Tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación con carácter sustantivo", aquellos edificios o instalaciones que se hallaren actualmente con un uso prohibido al señalado en el Plan, o bien porque éste prevea un uso público para ellos. Igual consideración tendrán aquellas edificaciones con una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto. En ellas será de aplicación el número 2 anterior.
5. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviesen en las circunstancias del número anterior, por razones sociales y económicas y no estando catalogadas, se considerarán en situación excepcional, a los efectos del número 3 del Art. 137 TRLS. Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o deviniesen por fuerza mayor en dicho estado, no siendo edificios catalogados, no estarán consideradas en tal como excepción, siéndoles aplicable el número 2 anterior.
6. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación con carácter adjetivo", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación y reforma que corresponda a los propietarios, conforme al Art. 246 del TRLS.
7. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas actualmente ubicados en zona con una calificación urbanística incompatible así como los que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán fuera de ordenación con carácter sustantivo.
8. En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter sustantivo no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.
9. En general, los inmuebles que estén en situación de fuera de ordenación con carácter sustantivo, conforme al número 4 anterior, se considerarán "edificaciones inadecuadas", a los efectos de lo dispuesto en el Art. 228 TRLS.

10. Los usos existentes se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en los casos de los números 7 y 8 anteriores.
11. A aquellas industrias que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen o alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones, siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.
12. Quedarán en suspenso los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en aquellas unidades de ejecución señaladas en las Normas Particulares, en las que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando actividades bodegueras, hasta tanto permanezcan, no imposibilitando las previsiones del Plan el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación y las de mejora, encaminadas a la modernización de los procesos productivos.
13. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.
14. El régimen de Fuera de Ordenación en el suelo no urbanizable se regirá por lo dispuesto en el Capítulo VIII del Libro VI.
15. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, a que se refiere el Art. 134 TRLS, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

## CAPÍTULO TERCERO. CONTENIDO DEL P.G.M.O.

### SECCIÓN 1. DOCUMENTACIÓN

#### Art. 12 Documentación y grado de vinculación

1. El presente Plan General de Ordenación, consta de los siguientes documentos:

- Documento I, Memoria, que contiene los Antecedentes, la Información Urbanística, las Conclusiones, los Objetivos y la Justificación de la Propuesta.
- Documento II, Planos del Plan General, con los planos de Información y Ordenación a sus escalas respectivas, que se señalan en el siguiente Cuadro A.
- Documento III, Normas Urbanísticas,, que constituyen el presente documento, que cuenta con VII Libros.
- Documento IV, Programa de Actuación.
- Documento V, Estudio Económico y Financiero.
- Documento VI, Catálogo de Conjuntos, Elementos, Sitios y Bienes Concretos de Especial Protección.

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

#### TOMO I - PLANOS DE INFORMACIÓN - ESTADO ACTUAL

Término Municipal	Estado actual	Escala 1:50.000
Término Municipal	Infraestructuras	Escala 1:10.000
Núcleo Principal:	Clasificación del suelo	Escala 1:10.000
	Usos actuales del suelo	Escala 1:10.000
	Zona de Ordenanzas	Escala 1:10.000
	Estructura viaria existente	Escala 1:10.000
	Sistema de Espacios libres existentes	Escala 1:10.000
	Equipamientos públicos existentes	Escala 1:10.000
	Infraestructura-Red de abastecimiento de aguas	Escala 1:10.000
	Infraestructura-Red de saneamiento y depuración	Escala 1:10.000
Núcleo Principal		
San José del Valle	Estado actual	Escala 1:2.000
Majarromaque	Estado actual	Escala 1:2.000
La Barca de la Florida	Estado actual	Escala 1:2.000

Nueva Jarilla	Estado actual	Escala 1:2.000
Torrejera	Estado actual	Escala 1:2.000
El Torno	Estado actual	Escala 1:2.000
Estella del Marqués	Estado actual	Escala 1:2.000
San Isidro del Guadalete	Estado actual	Escala 1:2.000
Mesas de Asta	Estado actual	Escala 1:2.000
Torremelgarejo	Estado actual	Escala 1:2.000
La Ina	Estado actual	Escala 1:2.000
Montecastillo	Estado actual	Escala 1:2.000
El Chaparrito	Estado actual	Escala 1:2.000

#### TOMO II - PLANOS DE PROPUESTA EN SUELO NO URBANIZABLE

Término Municipal	Piloto	Escala 1:50.000
Término Municipal	Ordenación	Escala 1:50.000
Término Municipal	Infraestructura	Escala 1:50.000
Término Municipal		Escala 1:10.000

#### TOMO III - PLANOS DE PROPUESTA EN EL NUCLEO PRINCIPAL

Núcleo Principal	Piloto	Escala 1:10.000
	Clasificación del Suelo	Escala 1:10.000
	Calificación del Suelo - Usos Globales	Escala 1:10.000
	Zona de Ordenanzas	Escala 1:10.000
	Delimitación de Áreas de Reparto	Escala 1:10.000
	Estructura general viaria	Escala 1:10.000
	Sistemas de espacios libres y equipamientos públicos	Escala 1:10.000
	Estructura urbana general	Escala 1:10.000
	Infraestructura-Red de abastecimiento de aguas	Escala 1:10.000
	Infraestructura-Red de saneamiento y depuración	Escala 1:10.000

#### TOMO IV - PLANOS DE PROPUESTA EN EL NUCLEO PRINCIPAL

Núcleo Principal	Escala 1:2.000
------------------	----------------

#### TOMO V - PLANOS DE PROPUESTA OTROS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Zona de Ordenanzas:	Escala 1:2.000
San José del Valle	

Zona de Ordenanzas: La Barca de la Florida	Escala 1:2.000
Zona de Ordenanzas: El Torno	Escala 1:2.000
San José del Valle	Escala 1:2.000
Majarromaque	Escala 1:2.000
La Barca de la Florida	Escala 1:2.000
Nueva Jarilla	Escala 1:2.000
Torrejera	Escala 1:2.000
El Torno	Escala 1:2.000
Estella del Marqués	Escala 1:2.000
San Isidro del Guadalete	Escala 1:2.000
Mesas de Asta	Escala 1:2.000
Torremelgarejo	Escala 1:2.000
La Ina	Escala 1:2.000
Montecastillo	Escala 1:2.000
El Chaparrito	Escala 1:2.000

## SECCIÓN 2. INTERPRETACIÓN

### Art. 13 Determinaciones y su interpretación

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en los Arts. 72 LS y 19 á 36 RP, y contenidas en los documentos respectivos del artículo anterior.
2. Las determinaciones del Plan General se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (Art. 3.1 Código Civil).
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) ; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.
4. En caso de persistir la duda en la contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al mayor grado de protección y conservación del

patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés público general.

## SECCIÓN 3. DETERMINACIONES GENERALES

### Art. 14 Sistemas y elementos determinantes de la estructura general y orgánica del Plan

1. A los efectos de valorar el alcance de las eventuales alteraciones del Plan General o de las revisiones y modificaciones de alguno de los elementos o determinaciones del mismo, se entenderá que son elementos y sistemas determinantes o fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes fundamentales y estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial.
2. La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.

### Art. 15 Clasificación del suelo del Término Municipal

La totalidad del suelo del término municipal, por el presente Plan General y los planos respectivos, se clasifica en algunos de los siguientes tipos o categorías de suelo: urbano, urbanizable, programado y no programado y suelo no urbanizable.

### Art. 16 Calificación de Suelo

1. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.
2. Se entiende por uso global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.
3. Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación. Para

la identificación precisa de los usos y actividades pormenorizados se recurre a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

4. La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

- a) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.
- b) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.
- c) Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
- d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignado por el Plan.

### Art 17 Relaciones entre clasificación y calificación del suelo

1. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.

### Art 18 Relaciones entre clasificación y programa temporal del Plan

1. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.
2. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán transformaciones automáticas en la clasificación del suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.
3. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, a cuyos efectos virtuales urbanísticos constituyan o pretendan una modificación de la clasificación del Suelo del mismo, bien sea del No Urbanizable en Urbanizable o Urbano, o del Urbanizable No Programado y sin PAU en Programado, o del Programado sin Plan Parcial, ni Proyecto de Urbanización en Urbano, o



bien la desclasificación de cualquiera de ellos, requerirán una modificación o revisión del Plan General o serán reputadas de ilegales (Arts. 23.3 RP).

#### SECCIÓN 4. CONTENIDO DEL P.G.M.O. DEL SUELO URBANO

##### Art. 19 Determinaciones del Suelo Urbano

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbano en el presente Plan se expresa:
  - a) Delimitación de los perímetros que lo conforman.
  - b) Señalamiento de las áreas en las que se prevén operaciones de reforma interior, que requieren la formulación de Planeamiento Especial, fijando los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos.
  - c) Delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento tipo.
  - d) Delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
  - e) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
  - f) Emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
  - g) Determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
  - h) Trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineación y rasante precisando la anchura de los viales y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
  - i) Previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
  - j) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificativas de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

k) Características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
  - a) Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
  - b) Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
  - c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.
  - d) Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento especial, o Estudios de Detalles.
  - e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.
  - f) Etapas temporales de desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas, con relación al Programa de Actuación del Plan General.
3. En el ámbito del Conjunto Histórico se establecen las determinaciones exigidas por la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español y por la Ley 1/1.991 del Patrimonio Histórico Andaluz.

##### Art. 20 Delimitación del Suelo Urbano

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los planos con su perímetro, por reunir alguno de los siguientes requisitos:
  - a) Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir; y/o
  - b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, la edificación haya consolidado, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación y la forma que se propone para dichas áreas en el presente Plan.
2. Los terrenos que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores.
3. A los simples efectos de procurar la integración pacífica en el presente Plan de los Planes Parciales aprobados definitivamente bajo la vigencia del PGOU de 1.984, se consideran suelos urbanos -no consolidados-, los sectores del suelo urbanizable programado actualmente en tránsito hacia su total urbanización, quedando condicionada su plena consideración como terreno con clasificación de suelo urbano, al efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos.

##### Art. 21 División en Zonas de Ordenanzas

1. El Suelo Urbano delimitado en los planos se divide, en función de su morfología genérica, tipología usos, intensidades y características, en las siguientes Zonas de Ordenanzas:
  - a) En el núcleo principal:
    1. Conjunto Histórico Artístico
    2. Residencial Unifamiliar colectiva en manzana cerrada
    3. Barriadas singulares
    4. Residencial agrupada
    5. Residencial Unifamiliar aislada
    6. Residencial colectiva en manzana abierta o bloque exento
    7. Bodeguero
    8. Actividades Económicas

9. Sistemas generales
10. Nuevos crecimientos
11. PAU-1, Fernando Portillo/Avenida de Arcos.
12. Residencial Montealegre

b) En los demás núcleos:

- |                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| 1. San José del Valle     | 8. Estella del Marqués      |
| 2. Majarromaque           | 9. San Isidro del Guadalete |
| 3. La Barca de la Florida | 10. Mesas de Asta           |
| 4. Guadalcaçín            | 11. Torre Melgarejo         |
| 5. Nueva Jarilla          | 12. Aína                    |
| 6. Torreçera              | 13. Chaparrito              |
| 7. El Torno               |                             |

2. Las características urbanísticas de cada una de las zonas anteriores, en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos, se contienen en las Normas Particulares del Suelo Urbano del Libro VII.
3. Las zonas de ordenanzas se subdividen en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

#### **Art. 22 División de Áreas de Reparto y Fijación de Aprovechamiento Tipo**

En suelo urbano se establecen 45 Áreas de Reparto con sus respectivos aprovechamientos tipo. Estas determinaciones aparecen en el Libro VII.

#### **Art. 23 Delimitación de Unidades de Ejecución**

En los Planos de Ordenación se delimitan todas las unidades de ejecución del Suelo Urbano.

#### **Art. 24 Planes Especiales**

En suelo urbano se elaborarán los siguientes Planes Especiales de Reforma Interior y Mejora Urbana: Plan Especial de Ordenación de Terrenos Ferroviarios; Plan Especial de Montealegre; Plan Especial de Reforma Interior de Plaza Belén. No serán precisos la formulación de Planes Especiales para la ejecución de los sistemas generales, que se ejecutarán directamente.

#### **Art. 25 Régimen Jurídico**

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

#### **Art. 26 Plazos de edificación**

1. Los propietarios de solares sin edificar no incluidos en actuaciones sistemáticas, ubicados en el Suelo Urbano, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro de los plazos máximos siguientes: los incluidos en la delimitación del Conjunto Histórico (C.H.A.) 1 año, y el resto 2 años, desde la entrada en vigor del Plan.
2. Los propietarios de suelo urbano afectados por una unidad de ejecución privada, deberán emprender la edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar, según el Plan o Estudio y sus proyectos de urbanización o de obras ordinarias, viniendo regulados los plazos de presentación y elaboración de estos documentos en las Normas Particulares y en el Programa de actuación.  
  
Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de dos años, a contar desde la finalización de la urbanización.
3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.
4. No obstante, lo dispuesto en los anteriores apartados no será de aplicación a los inmuebles actualmente incluidos en el Registro Municipal de Solares en los que ha recaído la declaración de incumplimiento, no modificándose su situación jurídica ni suspendiéndose su inclusión en el Registro citado.

### **SECCIÓN 5. CONTENIDO DEL P.G.M.O. EN S.U.P.**

#### **Art. 27 Delimitación del Suelo Urbanizable Programado**

1. Constituyen el Suelo Urbanizable Programado (SUP) del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos, que por necesidades estratégicas del desarrollo del Plan deben ser urbanizados en los dos períodos cuatrienales del Programa de Actuación del Plan, para subvenir a las demandas previstas

del proceso de urbanización, según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio.

2. No obstante el párrafo anterior, y en previsión de largos períodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, se incrementan las superficies o ámbitos anteriores estrictamente imprescindibles, según el Programa, con la clasificación, además, de ciertos sectores que puedan iniciar su proceso de urbanización antes de la terminación de los respectivos cuatrienios para quedar inmediatamente disponibles con posterioridad al octavo año de vigencia del Programa, sin perjuicio de su congelación o desprogramación en los momentos obligatorios de revisión cuatrienal del mismo.
3. Se incluirán, igualmente y de modo automático en el Suelo Urbanizable Programado los terrenos que, en desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado del Plan General, obtengan la aprobación definitiva de sus Programas de Actuación Urbánística respectivos.

#### **Art. 28 Régimen Jurídico del SUP**

1. El Suelo Urbanizable Programado del presente Plan, está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización respectivo que lo desarrolle.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas de ninguna clase, ni obras o mejoras permanentes del suelo rústico o de las edificaciones actuales que impliquen incremento de su valor, ni podrá iniciarse ninguna parcelación rústica por considerarse, a todos sus efectos, que en estos terrenos del SUP existe una objetiva posibilidad de formación de núcleos de población o rurales.
3. Podrá edificarse conforme al planeamiento, previa aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondientes antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos del Art. 41 RG y con los mismos efectos (Art. 42.2 RG).

#### **Art. 29 División del SUP en sectores**

1. Todos los terrenos clasificados como urbanizables e incluidos en el Programa Temporal de Actuación del Plan General vienen ordenados o divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.
2. Lo sectores en que se divide el Suelo Urbanizable Programado en el presente Plan

General, ordenados por las etapas del Programa en que se deberán iniciar, son los señalados en las Normas Particulares (Libro VII).

### Art. 30 Unidad mínima de planeamiento

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Programado son los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito (Arts. 30.e, 32 y 43.2 RP), sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.
2. Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. El presente Plan identifica aquellos sectores que deben coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse, incluso perteneciendo a cuatrienios distintos. Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En las unidades de planeamiento integrado o simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por el Anexo del RPU, se podrá hacer a nivel global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social.

3. La programación temporal de las unidades y sectores de planeamiento parcial, tendrá en todos los casos como criterios u objetivos de la estrategia de relación espacial del Plan, los mismos expresados en el Art. 33 de las presentes, con relación al Suelo Urbanizable No Programado.
4. Podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

### Art. 31 Determinaciones del Suelo Urbanizable Programado

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Programado en el presente Plan se expresa (Arts. 12.2.2. LS, 30 y ss. RP) :

- a) Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores de Planeamiento parcial.
  - b) Fijación del Aprovechamiento Tipo de todo el Suelo Urbanizable Programado para cada etapa o cuatrienio del Programa, independientemente.
  - c) Asignación de intensidades o densidades de ocupación y usos globales admisibles o precisos en las diferentes zonas en que se dividen los sectores, con homogeneización de los usos según sus valores relativos, para la determinación del aprovechamiento tipo.
  - d) Asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y del trazado u ordenación urbana en cada sector, y en todo el Suelo Urbanizable.
  - e) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado estructurante de las redes viarias, de infraestructura y demás servicios fundamentales al servicio de la unidad de planeamiento, así como las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres para su conexión y coherencia con los diversos sectores entre sí, con independencia de los sistemas generales (Arts. 30.d, 33 y 47 RP).
  - f) Expresa mención de las ordenaciones y determinaciones de los Planes Parciales aprobados que se respetan y que, no obstante su gestión y ejecución sea la que ya se hubiese iniciado, requerirán el cumplimiento de las condiciones de ejecución y cesiones contenidas en las presentes.
  - g) Las determinaciones y documentos que habrán de contener los Planes Parciales.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Programado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de planeamiento parcial mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
    - a) Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos, cerrados y uniformes por cada tipo de uso, que identifican los usos "ocupados" o "contenidos" determinantes de la estructura de actividades propuesta. Los sistemas generales, a todos los efectos señalados en los Arts. 30.c y 31 RP, se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
    - b) Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de

suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

- c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.
  - d) Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos del planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción. La estructura de la propiedad en el territorio es un elemento diferencial para la identificación y delimitación de los sectores.
  - e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado, en tanto que determinación de carácter indicativo u obligatorio (según la importancia específica de los elementos estructurantes propuestos para la ordenación del territorio) que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y diseños que integran el Plan.
  - f) Etapas temporales de desarrollo urbanístico de los sectores de planeamiento parcial o especial, en relación con el Programa de Actuación del Plan General, adscribiendo cada sector a una etapa.
3. En la redacción de los respectivos Planes Parciales se respetarán, conforme a la naturaleza de cada uno de ellos, las determinaciones que con carácter obligatorio, indicativo o delimitado, se señalen para su estructura urbana general o sistemas locales en el presente Plan.

4. Los Planes Parciales, cuando no se señalase expresamente en las presentes Normas, determinarán el sistema de actuación para su ejecución.
5. Para el desarrollo e interpretación de los Planes Parciales se estará a lo contenido en el Capítulo II del Título I del Libro III de las presentes Normas.
6. Los sistemas generales en suelo urbanizable programado o adscritos al mismo, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento de desarrollo.

#### SECCIÓN 6. CONTENIDO DEL SUELO URBANO NO PROGRAMADO

##### Art. 32 Delimitación

1. Constituyen el Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), los terrenos expresamente señalados en los planos en que potencial y eventualmente, según el modelo de utilización del territorio del Plan General, se puede desarrollar un proceso urbanizador a medio o largo plazo que no sea necesario para la realización de las previsiones del programa, y en los que puedan tener cabida bien las demandas previsibles a partir del octavo año del Programa de Actuación del Plan General, o bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen (Arts. 23.4 y 40.4 RP).
2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Programado que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades Semiautónomas el crecimiento urbano anterior, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de los núcleos urbanos existentes. Excepcionalmente se pueden señalar ámbitos aislados y alejados de los núcleos existentes, por razones debidamente justificadas en cada caso.
3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Programado y de sus diferentes ámbitos sectorizados de desarrollo mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU), se señala en los planos respectivos, con indicación de los usos globales, excluyentes, alternativos o compatibles en cada ámbito.
4. La delimitación de los ámbitos sectorizados para el desarrollo eventual del PAU es meramente indicativa de las posibles unidades urbanísticas integradas, pudiendo incorporarse en un mismo PAU uno o más de estos ámbitos o fracciones justificadas de los mismos, siempre que constituyan una unidad urbanística integrada (Arts. 35 y 71.2 RP).

##### Art. 33 Condiciones urbanísticas generales para la iniciación y delimitación de los PAU

1. No podrá iniciarse el desarrollo del SUNP en detrimento del Programa de Actuación del Plan General, contra sus prioridades o previsiones.
2. La delimitación del ámbito de los PAU en la totalidad del SUNP, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan (Art. 34.c. 1º RP), se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNP, entre estos y el Suelo Urbano o el Programado, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros PAU en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo PAU.
3. En todos los casos serán prioritaria y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones de similares usos globales, los ámbitos del SUNP más próximos al Suelo Urbano, antes que los más próximos al Urbanizable Programado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

##### Art. 34 Limitaciones

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el P.A.U., son las especificadas en el presente Plan con carácter general para todo el Suelo Urbanizable No Programado (Capítulo I del Título I del Libro III), para cada zona en las Normas Particulares (Libro VII) y en las Bases del Concurso.

##### Art. 35 Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo

Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

No obstante lo dispuesto en el anterior párrafo, se liberarán de la expropiación aquellos terrenos de propietarios ubicados en las Áreas Críticas delimitadas en el Preavance que hayan concertado con la Administración durante el período de elaboración del presente Plan, y expresamente ratifiquen las garantías y compromisos asumidas.

#### SECCIÓN 7. CONTENIDO DEL P.G.M.O. PARA EL S.N.U.

##### Art. 36 Delimitación del Suelo No Urbanizable

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, subclases de suelo y áreas vienen grafiados en el plano de Ordenación de Término.

##### Art. 37 Determinaciones

En el Suelo No Urbanizable el presente Plan General establece las medidas y condiciones precisas para la conservación, protección, potenciación de todos y cada uno de sus elementos naturales, productivos o culturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, o bien sean sistemas generales, a fin de evitar su degradación o alteración, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen, con el ámbito de aplicación por subclases, áreas o zonas que se especifican.

##### Art. 38 Regulación

La ordenación del suelo clasificado como no urbanizable, se contiene en los planos de ordenación correspondientes y en las normas contenidas en el Libro VI.



# DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

## LIBRO 2º

### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 39 Principios Generales

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.
2. De conformidad con el Art. 128 de la Constitución, toda la riqueza del municipio y sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general.
3. En congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, por el presente Plan se otorga, delimita y configura, el preciso contenido del derecho de propiedad, subordinándolo al interés general.
4. La ordenación del uso de los terrenos y de las construcciones practicadas por el presente Plan, y la que se derive de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, no confiere derechos indemnizatorios salvo en los supuestos que la Ley define.
5. La utilización del suelo y en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establecen la legislación de ordenación del territorio y urbanística, y por remisión de ella, por el presente Plan y los demás que en desarrollo del mismo se formulen, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

#### Art. 40 Deberes urbanísticos comunes

1. Deber de Usar. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso previsto por el presente Plan y por los que se formulen en desarrollo del mismo.

2. Deber de conservar. Todos los propietarios de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
3. Deber de proteger el medio ambiente. Todos los propietarios quedarán sujetos a las normas sobre protección del medio ambiente.
4. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico. El cumplimiento de las normas de protección del patrimonio histórico incumbe y afecta a todos los titulares de bienes inmuebles.
5. Deber de rehabilitar. En su caso, quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de Rehabilitación Urbana.
6. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Art. 41 La inobservación de cualquiera de los expresados deberes, constituye un supuesto de incumplimiento de la función social de la propiedad.

### TÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE NO PROGRAMADO

#### CAPÍTULO PRIMERO RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### Art. 42 Destino

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

##### Art. 43 Prohibiciones y autorizaciones

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.
2. En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que se establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.
3. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el Art. 37.2 TRLS.

#### CAPÍTULO SEGUNDO RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

##### Art. 44 Suelo urbanizable no programado

1. En tanto no se aprueben programas de actuación urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable general o común. Además, deberán respetar las incom-

patibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.

2. Aprobado un programa de actuación urbanística se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él, en su acuerdo aprobatorio, y en las bases del correspondiente concurso para su ejecución, que no podrán ser inferiores a las fijadas para el suelo urbanizable programado.

## **TÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO PRIMERO DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS**

#### **Art. 45 Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio**

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el presente Plan y en los demás instrumentos de ordenación que lo desarrollen.

#### **Art. 46 Deberes legales para la adquisición gradual de facultades**

1. La ejecución del Planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
  - a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
  - b) Ceder los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
  - c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
  - d) Solicitar la licencia de edificación, previo al cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
  - e) Edificar los solares en el plazo fijado en la licencia.
2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

#### **Art. 47 Enajenación de fincas y deberes urbanísticos**

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística o impuestos, en virtud e la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subroga-

do en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Gerencia Municipal de Urbanismo de Excmo. Ayuntamiento de Jerez.

#### **Art 48 Facultades urbanísticas de la propiedad**

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:
  - a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
  - b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico.
  - c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
  - d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística o en el planeamiento.

#### **Art. 49 Adquisición del derecho a urbanizar**

1. El derecho a urbanizar se adquiere:
  - a) En suelo urbano, por la aprobación del presente Plan General y, en su caso, por la del Plan Especial de Reforma Interior o de Mejora Urbana.
  - b) En suelo urbanizable programado, por la aprobación del Plan Parcial.
  - c) En suelo urbanizable no programado, por la aprobación del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanística.
2. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

3. No obstante lo expresado en los números anteriores, el ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación del Estudio de detalle y del Proyecto de Urbanización, cuando éstos sean precisos.

#### **Art. 50 Extinción del derecho a urbanizar**

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realizare en los plazos establecidos al efecto, sin perjuicio de lo que prevé el Art. 149.4 del TRLS.
2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

#### **Art. 51 Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico**

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes (Art. 26 TRLS).

#### **Art. 52 Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación**

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, salvo en los supuestos de expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
2. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma establecida en los Arts. 151 y 152 del TRLS.

#### **Art. 53 Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en el Art. 51 de estas Normas.
2. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el Art. 51, la Gerencia Municipal de Urbanismo expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquéllos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

3. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

#### **Art. 54 Concreción del aprovechamiento urbanístico**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:
  - a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:
    - 1º Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.
    - 2º Compensación económica sustitutiva.
  - b) En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución:
    - 1º Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los susceptibles de adquisición por su titular en la forma prevista en la legislación urbanística.
    - 2º Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto o compensación económica sustitutiva, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento.

#### **Art. 55 Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el programa se formulase como consecuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.
2. En defecto de previsión expresa en las normas particulares del presente Plan o del instrumento de ordenación que lo desarrolle, el plazo será de dos años desde su adquisición.
3. La resolución administrativa municipal declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1, deberá dictarse previa audiencia del interesado. La Administración

municipal decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

4. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará a través del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, conforme a lo previsto en los Arts. 227 y siguientes del TRLS o, en su caso, por el procedimiento que establezca al efecto la legislación urbanística autonómica.
5. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establecen la legislación y el planeamiento urbanístico.

#### **Art. 56 Reducción del aprovechamiento urbanístico en actuaciones asistemáticas**

1. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del Plan o, en su caso, del Plan Especial si se encontrasen en su ámbito.
2. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo fijado en las presentes Normas, previa conversión de la parcela en solar o garantizándose la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el número 3 del artículo anterior.
3. Caso de que las normas particulares no establecieran previsión expresa conforme a lo establecido en el número anterior, el plazo será de dos años computados desde la fecha de aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada caso.

#### **Art. 57 Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos**

1. El aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbano, no incluidos en áreas de reparto, que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo, calculado en la forma regulada por el Art. 59 del TRLS.
2. El aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación o afecto a dotación pública de carácter local, no incluido en ninguna de ellas, que se obtenga igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

3. El aprovechamiento atribuible al suelo urbanizable programado destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación y al incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

#### **Art. 58 Adquisición del derecho a edificar**

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

#### **Art. 59 No adquisición del derecho a edificar**

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento señalado en los Arts. 30.1 y 31.1 del TRLS, respectivamente.

#### **Art. 60 Plazos para la edificación**

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con lo establecido en los Arts. 240 y 241 de las presentes Normas.
2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

#### **Art. 61 Efectos de la extinción del derecho a edificar**

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.
2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos en las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquéllos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución, conforme a la valoración económica del Proyecto aprobado.

#### **Art. 62 Adquisición del derecho a la edificación**

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.
2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado, así como la licencia de primera utilización. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada y la licencia de primera utilización. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

#### **Art. 63 Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento**

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente.
2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes de los Arts. 30 y 31 TRLS, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.
3. Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquél momento, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

#### **Art. 64 Edificación sin licencia compatible con el planeamiento**

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

#### **Art. 65 Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa**

1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.
3. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.
4. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

#### **Art. 66 Edificación con exceso de aprovechamiento**

1. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

#### **Art. 67 Consecuencias de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento**

1. El plazo para adoptar las medidas previstas en el artículo anterior será de cuatro años, a contar desde la fecha en que se produjo el incumplimiento de los deberes urbanísticos.
2. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquéllos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanis-



ticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes, con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50%, cuando no se hubiera adquirido ese derecho en el momento de la notificación del incumplimiento.

3. Dicha reducción podrá hacerse efectiva exigiendo el abono del valor del aprovechamiento correspondiente en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, o en la forma y en el plazo establecido en el artículo anterior.
4. Transcurridos cuatro meses desde la notificación de la incoación del expediente declarativo del incumplimiento sin que hubiere recaído resolución expresa, quedará sin efecto dicha notificación.

## TÍTULO IV. SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS

### Art. 68 Responsabilidad Patrimonial de la Administración

1. La ordenación del uso y clasificación de los terrenos y construcciones enunciadas en este Plan, no confiere derecho alguno a los propietarios a exigir indemnización, salvo los supuestos regulados en este Título, por implicar esta ordenación meras delimitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad, según su clasificación o calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Ley del Suelo y, por virtud de la misma, en el presente Plan.
2. Toda lesión en edificaciones existentes o usos legalmente establecidos sobre derechos patrimoniales de los particulares, resultante de una actuación administrativa o como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos, y que no sea debida a causa de fuerza mayor, conferirá derecho a exigir indemnización, conforme a las normas que regulan con carácter general la responsabilidad patrimonial de la Administración.

### Art. 69 Indemnización por alteración de planeamiento

1. La modificación o revisión de los Planes sólo conferirá derechos indemnizatorios si los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados del nuevo planeamiento fueran inferiores a los resultantes del anterior, siempre que éstos hubieran sido ya patrimonializados y no pudieran materializarse.
2. Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables.
3. No procederá la indemnización por la reducción de aprovechamiento si ya hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia de edificación sin que ésta se hubiera solicitado, aun cuando no se hubiera notificado al propietario la incoación del respectivo expediente de incumplimiento. No obstante, si la reducción impidiera la edificación del 50 por 100 del aprovechamiento ya adquirido, la diferencia será indemnizable.
4. Para cumplimentar el derecho a exigir la eventual indemnización derivada de modificaciones o revisiones en el planeamiento, o de las compensaciones a que se refiere el Art. 71 de las presentes y en los distintos casos contemplados, habrán de cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Efectividad del daño o lesión objetiva, actual y cierta, no simplemente eventual, futura o posible, de valores expectantes subjetivos o de mercado.
  - b) Individualidad, en relación a un edificio, propiedad o grupos aislados de afectados, diferenciables de la generalidad de los casos por las lesiones singularizadas causadas.
  - c) Susceptibilidad de cuantificación económica del daño, comprobable en los valores monetarios evidentes.
  - d) Imposibilidad demostrada de repartir equitativamente el daño con los beneficios de todos o algunos de los afectados por la ordenación urbanística, ni en polígonos o unidades continuas o discontinuas de actuación, ni de oficio ni voluntariamente, ni en compensaciones con el mismo interesado.
  - e) Imputabilidad del daño en relación directa, inmediata y exclusiva de causa a efecto con la ordenación prevista en el planeamiento, y no por mediación de otros planes o actuaciones interpuestos.
  - f) Imputabilidad del daño al Órgano administrativo competente y responsable directo de la ordenación, a quién deberá elevarse la solicitud de indemnización.
  - g) Reclamación de la indemnización antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del planeamiento que genera la minoración o vinculación singular con restricción del aprovechamiento.
5. Toda modificación o revisión del contenido normal de la propiedad establecido por Programas de Actuación Urbanística, una vez aprobados definitivamente y antes de cumplidos los plazos previstos para su desarrollo y ejecución por Planes Parciales, conferirá derecho a exigir indemnización, con arreglo a la Ley de Contratos del Estado y a lo establecido en las bases del Concurso o a la adjudicación de la concesión que aquél comporte.
  6. Si la revisión o modificación se realizase una vez transcurridos los plazos previstos en el respectivo Plan Parcial y en su Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras, sin haberse iniciado las mismas o sin haberse terminado -según cada fase y programa de etapas correspondiente-, y aquella comportase una desclasificación total o parcial, no cabrá exigir indemnización a la Administración, salvo que fuese imputable a ella dicho retraso y en su respectiva proporción (Art. 87.2 TRLS).

### Art. 70 Indemnización por alteración del planeamiento, con derecho a edificar

1. Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o revisión del planeamiento se hubiera patrimonializado ya el derecho a edificar, pero aún no se hubiera inicia-

do la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo indemnizarse la reducción de aprovechamiento lucrativo o resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como los conceptos señalados en el Art. 55 de la TRLS.

2. Si la edificación ya se hubiera iniciado, la Administración podrá modificar o revocar la licencia, fijándose la indemnización de acuerdo con lo establecido en el número anterior.

#### **Art. 71 Indemnización por vinculaciones singulares**

1. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones singulares en orden a la conservación de edificios, conferirán derechos indemnizatorios en cuanto excedan de los deberes legales y en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.
2. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.
3. A estos efectos, se considerarán vinculaciones o limitaciones singulares aquéllas que expresamente se contuvieran en el Plan y afectasen a un solo propietario por razón de las características objetivas y singulares de su propiedad. La obligatoriedad de conservación de edificios, plantaciones, jardines, arbolado y demás elementos naturales, arquitectónicos o decorativos, no contribuye de suyo a una restricción del aprovechamiento. Si por comparación con el aprovechamiento tipo de la zona en que se hallare la propiedad catalogada resultase un menor aprovechamiento de ésta, podrá solicitar la reparcelación voluntaria de oficio o la expropiación forzosa supletoriamente (Arts. 102, 181 y 182 TRLS).

#### **Art. 72 Licencias e Indemnización**

En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al administrado.

#### **Art. 73 Cláusula residual de indemnización**

Serán en todo caso indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso urbanizador y edificatorio, dentro de los plazos

establecidos al efecto, que como consecuencia de un cambio en el planeamiento o por acordarse la expropiación devengan inútiles.

#### **Art. 74 Situaciones patrimoniales transitorias**

1. En virtud de los precedentes preceptos, la presente revisión con adaptación del planeamiento anterior opera como si se tratase de una ordenación "ex novo", sin perjuicio de respetar los derechos y contenidos eficaz y ciertamente patrimonializados. Por ello, los terrenos de Sectores del P.G.O.U. de 1.984 no debidamente ejecutados podrán ser reclasificados o modificados, no dando lugar a exigir indemnización, por implicar una mera delimitación de su contenido urbanístico.
2. Sin perjuicio de lo anterior, en virtud del Derecho transitorio, determinados terrenos con ordenación parcial aprobada y debidamente ejecutado en sus plazos previstos los deberes urbanísticos, mantienen el contenido normal otorgado por planeamientos anteriores, de conformidad con las disposiciones transitorias de la Ley 8/90.

## **TÍTULO V. EXPROPIACIONES Y RÉGIMEN DE VENTA FORZOSA**

### **CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art. 75 Supuestos expropiatorios**

La expropiación se aplicará en los casos previstos en el Art. 206 del TRLS.

#### **Art. 76 Expropiaciones por incumplimiento de la función social de la propiedad**

La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se aplicará:

- a) Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación o, en general, de los deberes básicos establecidos en la Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
- b) En los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

#### **Art. 77 Ejecución de la edificación en los casos de expropiación por incumplimiento del deber de edificar**

En el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, la Administración actuante deberá resolver sobre el modo de llevar a cabo la edificación. Esta deberá iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución.

#### **Art. 78 Superficies expropiables**

1. Se considerarán superficies expropiables las zonas laterales de influencia e incluso los sectores completos señalados en el Plan.
2. Si para la regularización o formación de manzanas o espacios libres conviniere suprimir algún patio, calle o plaza o porción de éstas, se expropiarán las fincas con fachadas o luces directas sobre aquéllas, a solicitud de los propietarios.

**Art. 79 Bienes de dominio público y expropiación**

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.
2. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

**Art. 80 Constitución de servidumbres**

Cuando para la ejecución de un Plan no fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, prevista por el Derecho privado o administrativo, podrá imponerse, si no se obtuviere convenio con el propietario, con arreglo al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, mediante los requisitos establecidos en el Art. \* TRLS.

**Art. 81 Prohibición de construcciones en terrenos a expropiar**

Sobre la superficie objeto de expropiación no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, salvo en casos concretos y excepcionales, previa autorización expresa de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**Art. 82 Modalidades de gestión de la expropiación**

El Ayuntamiento podrá promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística.

**Art. 83 Beneficiario de la expropiación**

Tendrá la consideración de beneficiaria de la expropiación en los expedientes promovidos por el Ayuntamiento para la ejecución de las previsiones del presente Plan, la Gerencia Municipal de Urbanismo, sin perjuicio de que, atendiendo a las características y circunstancias concurrentes, pueda aquél reconocer el carácter de beneficiario a otra entidad.

**CAPÍTULO SEGUNDO  
JUSTIPRECIO****Art. 84 Determinación**

El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se determinará conforme a lo establecido en el Título II de la Ley TRLS.

**Art. 85 Pago del justiprecio por adjudicación de terrenos**

En las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma área de reparto que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha área.

**CAPÍTULO TERCERO  
RÉGIMEN DE LA VENTA FORZOSA****Art. 86 Venta forzosa por incumplimiento de deberes urbanísticos**

1. En los supuestos de incumplimientos de deberes urbanísticos contemplados en la presente Ley, cuando la Gerencia Municipal de Urbanismo no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno.
2. La venta forzosa se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular, y determinará la imposibilidad para éste de iniciar o proseguir el proceso urbanizador, edificatorio, o el de urbanización y edificación simultáneas, según los casos.

**Art. 87 Edificaciones ruinosas e inadecuadas**

1. Las edificaciones declaradas en ruina se inscribirán en el Registro regulado en este Capítulo, debiendo ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento, en el plazo de un año desde que sea firme la resolución declarativa de la ruina.

Agotado dicho plazo sin que el particular solicite licencia para la actuación correspondiente, la Administración declarará mediante resolución expresa la

aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente al inmueble.

2. El apartado anterior se aplicará a las edificaciones inadecuadas, entendiéndose por tales aquellas que estén destinadas en más de un 50 por 100 de la superficie construida a un uso urbanístico contrario al establecido en el planeamiento.

Para la inclusión en la sección independiente del Registro de estos terrenos, será preceptiva la resolución expresa de la inadecuación de las edificaciones, con audiencia del interesado.

3. El terreno con edificación declarada en ruina se valorará, una vez incurrido en situación de venta forzosa, por el 50 por 100 del aprovechamiento susceptible de adquisición, según el aprovechamiento tipo vigente al tiempo de la tasación.

En el supuesto de terreno con edificación declarada inadecuada, se aplicarán los criterios de valoración contenidos en el Art. 56 TRLS.

4. La transmisión de las fincas a que se refiere este artículo, mientras no se sometan a la situación de venta forzosa, no alterará el régimen establecido en el mismo.

**Art. 88 Inscripción registral de edificaciones ruinosas e inadecuadas**

La declaración de edificación ruinoso o inadecuado y el consiguiente acuerdo de inclusión en el Registro en la Sección de edificaciones ruinosas e inadecuadas, se harán constar en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, se harán constar en dichos Registros los acuerdos declarativos de la situación de venta forzosa.

**Art. 89 Carácter público del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar**

El Registro será público. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

# DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

## LIBRO 3º

### TÍTULO PRELIMINAR

#### DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO EN GENERAL

##### Art. 90 Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo

1. El presente Plan general se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

a) Figuras de planeamiento y ordenación básica (califican suelo) :

- Programa de Actuación Urbanística (PAU) en Suelo Urbanizable no Programado.
- Planes Parciales de Ordenación (P.P. ) exclusivamente en suelo urbanizable programado o con un PAU ya aprobado.
- Planes Especiales de Protección (P.E.P.) del patrimonio, paisajes, vías de comunicación, o mejora de cultivos y de los medios urbano o rural en toda clase de suelos.
- Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.), exclusivamente en suelo urbano o núcleos rurales.

b) Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria (no califican suelo) :

- Estudios de Detalle (E.D.), sólo en suelo urbano.
- Normas Especiales de Protección (NEP) en toda clase de suelos.
- Ordenanzas Especiales (de policía y buen gobierno municipal, incendios, ferias, venta ambulante, fiscales, medio ambiente, etc).
- Catálogos, de conservación.

c) Figuras o proyectos de ejecución y gestión:

- Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias (P.O.O.) (Arts. 67 y ss. RP), en desarrollo de P.P. o P.E. y para suelo urbano.
- Proyectos de Compensación, Cooperación o Expropiación y de Reparcelación en "polígonos" o "unidades de ejecución".
- Proyectos de obras de edificación o instalación.

2. La figuras o proyectos anteriores de planeamiento, ordenación y ejecución tienen distinto ámbito espacial de aplicación, según la clase de suelo que desarrollen.

### TÍTULO I. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

#### CAPÍTULO PRIMERO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

##### Art. 91 Características generales de los PAU

1. Los Programas de Actuación Urbanística desarrollan las determinaciones generales previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Programado y las específicas señaladas, en su caso, en las bases rectoras de sus concursos respectivos.

##### Art. 92 Actuaciones preparatorias

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá acordar que se incorpore la totalidad o parte del suelo urbanizable no programado al proceso de urbanización, mediante la formulación de uno o varios programas de actuación, con las siguientes alternativas:

a) La formulación directa del PAU por la Gerencia Municipal de Urbanismo y, no obstante, la ejecución posterior del mismo mediante cualquiera de estas variantes:

1. Bien directamente por la misma Gerencia Municipal de Urbanismo.
2. O bien, mediante concurso, por la iniciativa privada.

b) La formulación y, necesariamente, la ejecución posterior del PAU por la iniciativa privada, mediante el correspondiente concurso conjunto para ambas fases.

2. No obstante, podrán formularse y ejecutarse programas de actuación urbanística a instancia de parte, sin previa convocatoria de concurso en los supuestos y condiciones previstos en el Art. 218 del R.G.U.

##### Art. 93 Bases rectoras de los concursos

Una vez acordada la formulación del PAU mediante concurso público y, eventualmente, la ejecución del mismo también por concurso, la Administración actuante redactará las bases rectoras particularizadas con arreglo, cuando menos, a las condiciones jurídicas, económicas y urbanísticas que se detallan en los artículos siguientes, relativas a la potestad del Plan General y de la Administración para establecer las determi-



naciones urbanísticas, las obligaciones para la ejecución del PAU y las obligaciones de planeamiento.

#### Art. 94 Determinaciones urbanísticas de las bases

Las determinaciones urbanísticas que, cuando menos, habrán de contemplarse en las bases del concurso, serán las siguientes:

- 1) Delimitación de las zonas aptas para la localización del PAU.
- 2) Establecimiento en las bases de un esquema orientativo de la estructura de los usos globales o de sus relaciones porcentuales en la totalidad del suelo de la actuación, según los criterios específicos del presente Plan.
- 3) Señalamiento de las garantías, fianza definitiva, avales u otras formas que procedan en derecho, para responder el adjudicatario de la formulación del Programa en los plazos previstos y que, cuando menos, será equivalente a la totalidad del justiprecio del valor urbanístico de los terrenos afectados.
- 4) Señalamiento de las sanciones procedentes en caso de incumplimiento de los plazos de formulación, ejecución o edificación como si de un contrato de obras se tratara a todos sus efectos, con las especificaciones complementarias que se precisen.

La sanción, con independencia de las multas que procedan, podrá abarcar (Arts. 153 LS, 225 y 227 RG) :

- a) Caducidad expresa del PAU aprobado, en su caso, y reclasificación de los terrenos como SUNP.
- b) Caducidad de la parte no ejecutada conforme a los plazos, según a).
- c) Expropiación-sanción de los terrenos necesarios en caso promotor-propietario.
- d) Ejecución directa por la Administración.
- e) Ejecución sustitutoria por la Administración y reintegrable por vía de apremio.
- f) Convocar nuevo concurso con otros operadores.

#### Art. 95 Obligaciones de ejecución en las bases

1. Las obligaciones referentes a la ejecución del Programa que deberán asumir los adjudicatarios, se establecerán en las bases del mismo concurso que para la for-

mulación, cuando ésta se realice por operadores privados; o en el concurso expresamente convocado para tal fin, cuando la formulación hubiera sido directamente realizada por la Administración y ésta decidiera, no obstante, que la ejecución la lleven a cabo operadores privados.

2. Las bases o Pliego de Condiciones para el concurso de ejecución del PAU, contemplarán cuando menos, todos los siguientes aspectos:

- 1) Cesión gratuita de los siguientes terrenos urbanizados y edificaciones:

- a) Terrenos destinados a viales con la construcción de la red viaria completa de la zona de actuación, incluso las conexiones en el exterior de la misma hasta las generales del territorio y la mejora o ampliación de éstas si fuese preciso en virtud de la sobrecarga que hubiese de generar el PAU por sí mismo, con las características técnicas del Plan Parcial.

- b) Terrenos destinados a las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios necesarios con la completa construcción de dichas infraestructuras y de sus conexiones con el exterior hasta las generales del territorio y la mejora o ampliación de éstas si fuese preciso por las mismas razones que en el caso anterior, y con las características técnicas exigidas para los Planes Parciales.

- c) Terrenos destinados a parques y jardines públicos y demás dotaciones de equipamiento de interés general adecuados a la unidad urbanística integrada de nivel general y parcial, incluida la creación, plantación, jardinería, mobiliario urbano de todos los espacios libres y la construcción de los centros deportivos, docentes, sociales, sanitarios y comerciales propios de la actuación.

- d) Todos los terrenos correspondientes al exceso de aprovechamiento patrimonializable del PAU, incluso en su caso, con la edificación completa para centros docentes, tasándose a precio de coste las demás edificaciones o construcciones de equipamientos dotacionales lucrativos que se hayan de ceder según el párrafo anterior (deportivos, sanitarios, comerciales, industriales y religiosos) ; salvo consideración motivada económicamente de la aplicación de los Arts. 146.4 LS y 56.3 RG.

- 2) Podrá requerirse una cesión superior de terrenos edificables para destinarlos a promociones públicas de protección oficial a los precios de suelo y urbanización tasados por la legislación vigente.

- 3) Fijación en las bases del sistema de actuación o, en otro caso, señalamiento de éste en el acuerdo de adjudicación del concurso con el Avance (Arts. 221.3 y 224.2 RG y 147.4 LS).

- 4) Fijación de las garantías económicas para la fianza definitiva del adjudicatario en una cuantía que, cuando menos, equivalga al 100% del coste previsto de las obras a realizar en cada etapa o período de ejecución de la urbanización.

- 5) Señalamiento de las sanciones a que habrá lugar por incumplimiento de las bases técnicas y fases de la ejecución.

- 6) Las etapas o fases de desarrollo temporal y ejecución material del PAU, de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización, se organizarán espacialmente en un proceso secuencial, continuo y acumulativo desde la parte más próxima o junto al suelo urbano hacia las zonas exteriores.

- 7) En los casos del sistema de actuación por compensación, se exigirá el compromiso previo de los propietarios a que el incumplimiento de los plazos o contenidos autorizará a la Administración a ejecutar las sanciones que procedan.

#### Art. 96 Obligaciones de planeamiento en las bases

Las obligaciones de planeamiento que se establecerán en las bases del concurso se referirán a los aspectos previstos en el Art. 219.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Art. 97 Impulso y desarrollo del PAU

La aprobación de las bases y el desarrollo del concurso, se regirá por lo previsto en los Arts. 220 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Art. 98 Determinaciones y contenido de los PAU

1. Los PAU planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas tal como las define el Art. 71.2 RP.
2. Los PAU contendrán todas las determinaciones generales que señalan explícitamente los Arts. 16.2 LS y 72 RP.
3. Además, observarán las determinaciones, condiciones y requisitos específicos que se señalan en las presentes Normas, junto con las determinaciones urbanísticas y de ejecución concretas que establezcan las bases rectoras de los concursos que los promueven, en su caso, o los acuerdos administrativos si se promovieran sin concurso.
4. La tipología de edificación, las normas y ordenanzas, las determinaciones de los Planes Parciales y demás requisitos que contemplen los PAU para su desarrollo, ejecución y características técnicas de los Planes Parciales, Planes Especiales,

Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, serán los mismos que se contienen en este Plan General para dichas figuras.

#### Art. 99 Ejecución y gestión de los PAU

1. Las obligaciones específicas de ejecución de los PAU se contienen en las bases del Concurso que, en su caso, sirvan para su elaboración y ejecución.
2. Cuando el PAU no sea objeto de concurso por los casos excepcionales a que se refieren en el Art. 218 del R.G.U, o por ser íntegramente de promoción de la propia Entidad Urbanística competente, se entenderá no obstante, que los criterios o condiciones mínimas que deben cumplirse para su ejecución serán las que se establezcan en el acuerdo de formulación.
3. Cuando el adjudicatario del concurso o el seleccionado sin previa convocatoria sea un particular, que o bien no es propietario o bien no llega a representar el 60% de la superficie de la actuación, el sistema será el de expropiación a favor del adjudicatario en calidad de concesionario, salvo que antes del acuerdo de aprobación del PAU existiera compromiso fehaciente de cambiarlo por el de compensación.
4. En otro caso, si el o los particulares constituyesen más del 60% de las propiedades de la actuación, será exigido el sistema de compensación, con la expresa obligatoriedad del compromiso previo a que, en caso de incumplimiento, se ejecutará el PAU conforme a sus Bases.

## CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS PLANES PARCIALES

#### Art. 100 Características generales de los Planes Parciales

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo urbanizable programado, señalado en los planos y en los que se señalen en los PAU que se aprueben para el Urbanizable No Programado del Plan General, mediante la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones establecidas por el Art. 83 de la Ley del Suelo y 45 y ss. del RP y, además, como mínimo las siguientes:
  - a) Tipo o tipos de ordenación de los regulados en estas Normas, que se elijan para la zona o zonas del ámbito territorial del Plan. Cuando estas Normas fijaren el tipo

o tipos de ordenación a aplicar en la zona que se trate, el Plan Parcial deberá respetar esta previsión.

- b) Delimitación de las zonas y, en su caso, subzonas en que se divide el territorio del Plan Parcial, según los usos globales y las previsiones contenidas en los planos del Plan General.
  - c) Condiciones de edificación que, en su caso, completen las previstas con carácter general en estas Normas.
  - d) Características de los servicios.
3. Los Planes Parciales comprenderán los documentos especificados en el Art. 83.5 de la Ley del Suelo, y en los 57 á 64 RP.
  4. En el correspondiente Plan Parcial se establecerá una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para el suelo clasificado como urbanizable.

#### Art. 101 Determinaciones específicas de los Planes Parciales

1. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación.
2. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas. Igualmente, en los sectores residenciales, se determinará el número de viviendas a los solos efectos del cómputo de dotaciones exigibles según el Anexo del RPU.

#### Art. 102 Carácter de las determinaciones de planeamiento parcial

1. El carácter de las determinaciones de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en el suelo urbanizable, puede ser:
  - a) Obligatorio y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario.
  - b) Indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.

c) Delimitado, por su expresión o notación como máximo o mínimo admisible, en cada caso expresamente señalado.

2. Serán determinaciones de carácter obligatorio para cada uno de los Planes Parciales, en principio, los sistemas generales señalados en los planos que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. Igual consideración tendrán las propuestas de tipologías y usos globales dominantes, estructura general u organización espacial del ámbito interior de los Planes Parciales que constituyan un sistema integrado en relación con los demás espacios del Suelo Urbano o Urbanizable.
3. Serán determinaciones de carácter indicativo las propuestas de diseño concreto, volúmenes, morfología, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos por menorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas porque convenga mantener, detallar o recoger en lo que poseen de sustantivo u ordenador del espacio en su conjunto.
4. Serán determinaciones de carácter delimitador las que no podrán excederse por los Planes Parciales si son máximas, ni disminuirse si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias por menorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente benefician al interés público.

#### Art. 103 Reservas y diseño del equipamiento comunitario

1. Las reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, respetarán los mínimos establecidos y las localizaciones propuestas en el presente Plan.
2. Las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios marcadas en el interior de los Planes Parciales y Especiales y que no fuesen sistemas generales de nivel ciudad, por no figurar expresamente así indicadas en los planos, se considerarán señalados según su carácter, siendo en todo caso recomendable su ubicación como complemento a la estructura general de espacios libres urbanos.
3. Las zonas deportivas y parques de recreo en las áreas industriales se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del polígono, o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

4. Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven, siendo preferente varios parques pequeños y repartidos. No se computarán como tales reservas de zona verde de Plan Parcial, las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al 25%, ni las que se constituyan como zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado. Se impedirá, en todo caso, la localización en espacios residuales.

6. Las reservas exigidas para el Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior, se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de sistemas generales en estas Normas (Arts. 45.1.c, "in fine", 47.3 y 49.1 RP).

#### Art. 104 Condiciones de diseño viario de la urbanización

1. El trazado viario de Plan Parcial se ajustará a los siguientes anchos según la importancia del tránsito que haya de soportar, y soluciones de aparcamientos, debidamente justificados en cada caso:

a) Aceras y sendas de peatones 2,5 metros como mínimo y en zonas comerciales 4 metros.

b) Red viaria fundamental de primer y segundo orden (con alineaciones y anchura indicados en los planos).

c) Red secundaria a fijar en el Plan Parcial con distancia entre alineaciones opuestas entre 15 y 25m.

d) Distribuidores terciarios de acceso a viviendas o calles con tráfico de paso: 15-20m. (idem), (objeto del Plan Parcial).

- sin aparcamientos (previstos en interior parcelas) : 10m. como mínimo.
- con aparcamientos laterales en línea: 14m.

2. En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.

3. Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente; de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

4. Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas actuales respetando las edificaciones, topografía e instalaciones agrícolas.

5. Los viales señalados en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.

6. La línea de edificación se situará, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente.

7. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

8. No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de 1m. Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para su colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificado de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

9. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosa, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.

10. Se señalarán itinerarios de calles convenientes para ciclistas, bien en carriles exclusivos, en calles de tráfico motorizado, o en calles peatonales. Se habilitarán en las áreas de mayor concentración estacionamientos "ad hoc" para bicicletas, tanto en zonas comerciales como bodegueras y especialmente escolares. Se formulará un Plan Especial de itinerarios urbanos para ciclistas.

11. Una plaza de aparcamiento público por cada 20 estará señalizada y exclusivamente reservada para minusválidos y tendrá unas dimensiones de 3,30 x 4,00m. Se señalarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.

12. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de 4,00 m, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 10m. rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.

13. Será obligatorio iluminar intensamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad. Los obstáculos artificiales en el pavimento a 20, 10 y 5 metros antes de los pasos, para disminuir la velocidad de aproximación, serán específicamente utilizados para este fin.

#### Art. 105 Servicios urbanos complementarios

1. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia y las recomendaciones efectuadas por AJEMSA.

2. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 5 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias; así como instalar bancos en las aceras cada diez metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo, que al menos contemplará, además de las obligaciones ya fijadas en otros puntos de estas normas respecto a mínimos preventivos, los siguientes puntos: anchura de sendas peatonales, bordillos rebajados, cruces de peatones, sendas en parques, acceso a lugares o edificios públicos, mostradores, cabinas telefónicas, aseos y servicios públicos, así como todos los que sean necesarios en cada circunstancia para cumplir dicha finalidad.

### CAPÍTULO TERCERO DE LOS PLANES ESPECIALES

#### Art. 106 Caracteres generales de los Planes Especiales

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspecto sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sector problema que deba ser regulado (Arts. 17 y ss. LS).

2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán realizarse debido a tres motivos legitimadores:

- a) Derivados en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas.
- b) Derivados en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, que incluso pudiera alterar o exigir la modificación del presente Plan.
- c) Independientes en ausencia de los instrumentos de planificación territorial previstos en el Art. 5.1 de la Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía o cuando el presente Plan no contuviese las previsiones detalladas oportunas, con la finalidad de adoptar medidas de protección preventiva en áreas que constituyan una unidad y que así lo considere el órgano competente por razón de la materia específica de que se trata.

3. Por razón de su objeto y operatividad, los Planes Especiales pueden ser:

- a) Planes operativos, de ordenación sectorial de un territorio, previsto o no en un plan previo, con dos grandes objetivos:
  - De Protección, Conservación o Mejora, en toda clase de suelo.
  - De Reforma Interior o Saneamiento de Poblaciones, en Suelo Urbano exclusivamente.
- b) Planes ejecutivos, directamente de obras o instalaciones previstas en un planeamiento previo.

#### Art. 107 Determinaciones específicas de los Planes Especiales

1. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones mínimas y objetivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos. Cuando no se delimitaren en el presente Plan podrán, no obstante, elaborarse Planes Especiales con las finalidades del Art. 76.3 y 5 RP, o con las que el órgano competente considere apropiadas por razón de la materia (Art. 76.3 RP), incluso Planes Especiales de Reforma Interior no previstos.

2. Los Planes Especiales operativos de protección, derivados o independientes, y los Planes ejecutivos (siempre derivados), no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase (no urbanizable, para los independientes).

3. Por el contrario, es finalidad apropiada de los Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.), la potestad de calificar suelos (usos y dominios) y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan (Art. 29.1.b RP). Cuando se redactasen planes de reforma interior no previstos en el presente Plan General, las determinaciones de usos, intensidad y aprovechamiento no podrán alterar ni la estructura fundamental ni las determinaciones generales de las aquí señaladas, salvo que se tramitase simultáneamente la modificación o revisión del presente Plan.

4. En ningún caso los Planes Especiales de cualquier tipo podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General.

5. Los documentos que contuvieren los Planes Especiales se atenderán a los señalados en los Arts. 87.4 TRLS, y 77 y ss. RP.

6. Los Planes Especiales que expresamente se delimiten en el presente Plan General comportarán dos tipos de efectos sobre la suspensión de la potestad en el ejercicio del derecho a edificar:

a) No podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación en el ámbito de los P.E.R.I. hasta que estén totalmente aprobados, ejecutados y urbanizados y recibidas las cesiones; salvo que se indicase expresamente otra cosa, y con sus limitaciones correspondientes en cada caso.

b) Podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación o demolición, en su caso, en los demás tipos de Planes de Protección, desde el momento de la aprobación del presente Plan y antes de la aprobación definitiva de dichos Planes Especiales de Protección; salvo que expresamente se condicionase, según cada caso, en las presentes Normas por virtud de la vigencia y naturaleza de lo que se desee proteger.

## CAPÍTULO CUARTO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

### Art. 108 Caracteres generales de los Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el suelo urbano, exclusivamente, con los fines que les señalan en cada caso las presentes Normas y con el margen de precisión, adaptación y completación que éstas y los planes le determinen, como requisito indispensable para su efectividad.

### Art. 109 Unidades de desarrollo por Estudios de Detalle

1. El Suelo Urbano objeto del presente Plan será objeto de Estudios de Detalle, de iniciativa pública o privada, en los ámbitos físicos y con las características que se señalan para cada caso en este Plan, a fin de completar mediante ellos las alineaciones, rasantes y demás elementos de urbanización necesarios para que las parcelas puedan adquirir la condición de solares. Su aprobación constituye, por tanto, condición previa para la concesión de licencias de edificación o parcelación.

2. También podrán ser objeto de Estudios de Detalle aquellos espacios que, además de los señalados en el presente Plan, acuerde la Administración Municipal de oficio o a instancia de particulares, con determinadas limitaciones.

3. Aquellas parcelas que no reúnan la condición de solar a tenor del presente Plan y de los posteriores acuerdos municipales, y hayan de adquirirla a través de su ejecución posterior de un Estudio de detalle, en su caso, requerirán además de los requisitos señalados en el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, la aprobación de un Proyecto de Obras Ordinarias que se incorporará al proyecto de edificación que sirva de base a la concesión de la licencia. La efectiva realización de las obras de urbanización así proyectadas, constituirá carga modal con la que deberá cumplir quién haga uso de la licencia.

### Art. 110 Condiciones generales

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano y con las condiciones que aquí se fijan.
- b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.



- c) Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior que desarrollen el presente Plan.
- d) fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada unidad de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.
2. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso público que no estén previstas en el Plan, ni se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
3. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
5. Será obligatoria su formulación cuando así se exigiese explícitamente en el presente Plan como condición previa para el otorgamiento de licencia o lo acordase la Administración Municipal de oficio o a instancia de particulares.
6. En todas las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano en el presente Plan, deberá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan, salvo que resulte innecesario por ser suficiente la ordenación establecida en el planeamiento.

#### Art. 111 Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle

1. En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 2 y 3 del artículo anterior.
- a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.
- b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si

bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

- c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
- d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
2. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
- a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten (y, en su caso, tratarlas como fachadas nobles), retranqueándose de los lindes y medianeras para hacer las cuatro fachadas con viviendas exteriores.
- b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con revocos pintados, dibujos, pinturas o motivos escénicos, a presentar a la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
- c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
- d) Respetar íntegramente todos los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
- e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengán señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
- f) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
- g) Los cerramientos o vallados de las propiedades privadas recayentes a un espacio público liberado por un Estudio de Detalle, tendrán las características que se señalan en las Normas Generales.

h) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

#### Art. 112 Gestión y Ejecución de los Estudios de Detalle

1. Se entenderá que el ámbito del Estudio de Detalle puede constituir simultáneamente una unidad de ejecución, continua o discontinua.
2. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación o compensación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en este Plan para cada uno de ellos, de conformidad con los plazos de tramitación, requisitos de sustanciación e iniciativa de los Arts. 101, 106 y 107 o, respectivamente, 152 y siguientes del Reglamento de Gestión.
3. Transcurrido un mes de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a la Gerencia Municipal de Urbanismo, ésta podrá redactarlos de oficio o a instancia de parte en un plazo inferior a seis meses, conforme al Art. 107.2 y 3 RG.
4. Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios del Estudio de Detalle o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciasen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente redistributivo.

#### Art. 113 Documentación de los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle contendrán los documentos exigidos en el Art. 66 del R.P.U.
2. Los Estudios de Detalle se acompañarán simultáneamente del correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias que permita valorar las obras y costos de urbanización a los efectos de los Arts. 41, 58 y siguientes del Reglamento de Gestión, así como, en su caso, del respectivo Proyecto de Reparcelación o de Estatutos y Bases de Actuación en el Sistema de Compensación, que lo desarrolle para su tramitación simultánea o posterior, conforme a los Arts. 81 a 84 y 66 a 167 del RG.

## TÍTULO II. PROYECTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

### Art. 114 Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle, conforme a los Arts. 15 LS y 67 y 68 RP.
2. Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, mobiliario urbano y otras análogas.
3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares, sin el procedimiento del Art. 41 de la Ley del Suelo (Art. 67.3 RP).
4. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
5. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
6. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan; salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitarán conjuntamente el Proyecto y el Estudio de Detalle, según el Art. 4.19 de estas Normas.

### Art. 115 Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las especificadas en el Art. 70 del R.P.U.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

3. La conservación de la urbanización corresponderá a la Entidad Urbanística Colaboradora en las unidades de ejecución a desarrollarse, a instancia de los propietarios interesados.

### Art. 116 Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras

1. El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes, salvo que se demuestre que alguno resultara innecesario:

#### a) Memoria:

- Introducción: -Antecedentes y orden de encargo; -Situación; -Estado actual; -Objeto; -Servicios afectados; -Orografía; -Solución adoptada.
- Obra Civil: -Red viaria, canalizaciones; -Alcantarillado; -Abastecimiento; -Canalizaciones telefónicas; -Zonas verdes; -Obras de fábrica.
- Electrificación: -Alta y media tensión; -Baja tensión; -Alumbrado público.
- Consideraciones Finales: -Plazo de ejecución; -Plazo de garantía; -Revisión de precios; -Estudio de seguridad e higiene en el trabajo; -Presupuesto.

#### b) Anejos:

- Justificación de precios, unitarios, auxiliares y descompuestos; -Topografía con coordenadas referidas al plano de Jerez; -Justificación del firme según normas en vigor; -Cálculo Alumbrado Público; -Informes compañías suministradoras de servicios; -Programa de trabajos (diagrama de barras).

#### c) Planos:

- Situación; -Estado actual y límite actuación; -Planta PGOU de referencia; -Planta general; -Planta replanteo y situación de perfiles; -Perfiles longitudinales; -Planta saneamiento; -Perfiles saneamiento; -Detalles saneamiento; -Planta abastecimiento; -Detalles abastecimiento; -Planta canalizaciones telefónicas; -Detalles canalizaciones telefónicas; -Planta canalizaciones eléctricas; -Detalles canalizaciones eléctricas; -Instalación alumbrado público; -Detalles alumbrado.

#### d) Pliego de Condiciones:

Servirá de referencia el establecido por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

#### e) Presupuesto:

- Cuadro de precios nº 1; -Mediciones desglosadas por calles o manzanas; -Presupuesto general.

2. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que la Gerencia Municipal de Urbanismo juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente como mínimo al 115 por 100 del presupuesto de las obras proyectadas, además del pago de las tasas municipales de obras correspondientes. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

#### a) En metálico.

b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

#### c) En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

#### d) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

e) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares, con la finalidad prevista en el Art. 114.3 de las presentes Normas, comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 1º de este artículo y seguirán idéntico procedimiento que el establecido para la concesión de licencias.

5. Para aplicación de los criterios y determinaciones de diseño de los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias que se ejecuten en el ámbito del Suelo Urbano actual, se tendrán en cuenta los contenidos en el Art. 104 de las presentes Normas sobre diseño del viario.

## TÍTULO III. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

#### Art. 117 Dirección de la actividad urbanística e iniciativa privada

1. La dirección y control de la gestión urbanística corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento, que la ejerce a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
2. Dicha gestión podrá ser asumida directamente por ésta, o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.
3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación, o, en su caso, mediante concesión.
4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, las Administraciones urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

#### Art. 118 Ejecución del Planeamiento: equidistribución y deberes legales

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

#### Art. 119 Presupuestos de la ejecución

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

#### Art. 120 Excepciones a la actuación mediante unidades de ejecución

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

#### Art. 121 Sociedades mercantiles para la ejecución

1. Las Entidades Locales y demás Administraciones Públicas podrán constituir Sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegra o parcialmente a las mismas, con arreglo a la legislación aplicable, para la ejecución de los Planes de Ordenación.
2. La Administración podrá ofrecer la suscripción de una parte del capital de la Sociedad a constituir a todos los propietarios afectados sin licitación. La distribución de dicha parte del capital entre los propietarios que aceptasen participar en la Sociedad se hará en proporción a la superficie de sus terrenos.

#### Art. 122 Prioridades de ejecución

La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevarán a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en su Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero.

#### Art. 123 Disposiciones Generales sobre aprovechamiento del suelo

1. Aprovechamiento real. Aprovechamiento real es el aprovechamiento permitido por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno en base al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo.
2. Aprovechamiento tipo. Aprovechamiento tipo es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa.

El aprovechamiento tipo se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano y urbanizable, no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento lucrativo total. El aprovechamiento lucrativo total de un terreno es el aprovechamiento real permitido por el planeamiento multiplicado por los

coeficientes de ponderación del uso y tipología respectivo asignado por el Plan General.

4. Aprovechamiento susceptible de apropiación. El aprovechamiento susceptible de apropiación o aprovechamiento patrimonializable, es el definido en el Art. 52 de estas Normas.
5. Con carácter general y universal, a los efectos del cálculo y fijación del Aprovechamiento Tipo, así como para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento (Plan Parcial o Estudio de Detalle) o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de uso y tipología:

Relación de coeficientes a utilizar en el cálculo del Aprovechamiento Tipo.

#### A) Coeficientes de Usos Globales.

	Coeficiente
A.1 Uso Residencial (uso global característico) .....	1
A.2 Uso de Actividades Económicas.....	0,9

#### B) Coeficientes Tipologías.

B.1 Residencial Unifamiliar Aislada.....	1,20
B.2 Residencial Unifamiliar Pareada.....	1,10
B.3 Residencial Unifamiliar en Hilera.....	1,05
B.4 Residencial Plurifamiliar Bloque Vertical .....	0,80
B.5 Residencial Plurifamiliar Bloque Aislada.....	1,15
B.6 Residencial plurifamiliar Bloque Horizontal .....	1,00
B.7 Actividad Económica-Industrial Abierta.....	1,00
B.8 Actividad Económica-Industrial Cerrada .....	0,90

El uso pormenorizado y tipología característicos se corresponde con el apartado B.6: residencial plurifamiliar en bloque horizontal.

#### C) Coeficientes de Usos Compatibles en zonas con Uso Global Distinto.

##### C.1 Coeficientes Genéricos:

C.1.1 Equipamientos.....	0,70
C.1.2 Servicios Privados .....	1,50
C.1.3 Industrial .....	1,20
C.1.4 Residencial .....	1

C.2 Coeficientes Pormenorizados:

Los usos Genéricos del apartado C.1, se subdividen en usos pormenorizados según la relación siguiente:

INDUSTRIAL	Uso Pormenorizado	Coefficiente
	Industrial y Almacenamiento (B1)	0,8
	Talleres Industriales y Artesanales (B2)	1,0
	Bodegas (B3)	0,6
	Garajes y Aparcamientos (B0)	0,5
<b>EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>		
	Servicios	1,0
	Cultural	0,8
	Sanitario	0,8
	Recreativo	1,0
	Deportivo	1,0
	Religioso	1,0
<b>SERVICIOS PRIVADOS</b>		
	D1, hostelería	*1,2
	Sin Espect.	1,0
	Con Espect.	1,2
	Hospedaje	0,8
	D2, comercial	*1
	Pequeño Com.	1,0
	Gran Com.	1,2
	D3, oficinas	*0,8
	Pequeño Comer.	1,2
	Serv. Profe.	1,0
	D4 (B. 2 IX), especiales	1,5

(\*) Coeficientes Intermedios.

6. Para la determinación de los coeficientes de uso y tipología aplicables para llevar a cabo el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos reales, que en cada unidad de ejecución se pretendan materializar, se procederá del siguiente modo:

a) Cuando se trate de un uso pormenorizado y con tipología específica integrante del uso global de la zona, se aplicará el coeficiente resultante obtenido del producto del coeficiente del uso global correspondiente establecido en el apartado A) por el coeficiente tipológico de aplicación del apartado B).

b) Cuando se trate de un uso distinto y no perteneciente al uso global de la zona pero compatible con éste, se aplicará el coeficiente resultante obtenido del producto del coeficiente genérico de aplicación del uso global de la zona, por el coeficiente del uso del apartado C.1 y por el coeficiente pormenorizado del apartado C.2. En los casos de servicios privados, D1, D2 y D3, en el producto se integrará también el coeficiente intermedio. En los supuestos que no se concreten en usos pormenorizados, los usos de servicios privados únicamente se utilizarán para hallar el coeficiente resultante, el uso global de la zona, el coeficiente genérico y el intermedio que resulten de la aplicación.

7. A fin de asegurar la igualdad de beneficios y cargas, en cada Área de Reparto se establecen en las Normas Particulares unos coeficientes de ponderación para cada subzona que la integra con la finalidad de homogeneizar su aprovechamiento; y que tienen como objeto valorar adecuadamente las diferencias existentes entre las distintas subzonas en atención a los caracteres específicos de cada una de ellas relativos a condiciones particulares de edificación, costes de urbanización comparados, grado de consolidación de terrenos de la edificación, así como fragmentación de la estructura de la propiedad. Por consiguiente, para el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos reales que pretendan materializar en cada unidad de ejecución, será preciso homogeneizar los aprovechamientos obtenidos según lo indicado en el anterior apartado mediante la aplicación de su coeficiente subzonal.

8. Los usos bajo rasante cuando estén admitidos, tendrán un aprovechamiento urbanístico nulo cuando estén destinados a aparcamientos o trasteros; en los demás casos, se aplicará el coeficiente de uso respectivo a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico que el proyecto técnico pretenda materializar.

9. A los efectos del ajuste de los aprovechamientos urbanísticos, será de aplicación el coeficiente D4 para los supuestos de usos en los que la edificación es accesoria respecto del suelo soporte de la actividad, considerándose para el cálculo de aprovechamientos que cada metro cuadrado de suelo afecto a la actividad es 1 metro cuadrado construido.

## CAPÍTULO SEGUNDO ACTUACIÓN SISTEMÁTICA

### Art. 124

1. El presente Plan delimita en el Suelo Urbano en los planos de ordenación, las unidades de ejecución cuyas determinaciones específicas vienen establecidas en las normas particulares (Libro VII).

2. En el Suelo Urbanizable la delimitación de las unidades de ejecución coincide con la delimitación de los Sectores.

3. No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, podrán delimitarse mediante el procedimiento regulado en el Art. 146.2 TRLS, nuevas unidades de ejecución o bien modificarse las delimitadas, siempre que se garantice el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en la totalidad de su superficie.

4. En el Suelo Urbanizable, el Plan Parcial podrá ratificar la delimitación contenida en el presente Plan o contener una delimitación distinta, estableciendo varios polígonos, cuando las circunstancias lo aconsejen.

5. En el Suelo Urbano, los Planes Especiales que se formulen, podrán contener la delimitación de nuevas unidades de ejecución o bien modificar las delimitadas en el presente Plan.

### Art. 125

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación elegido en el presente Plan para cada una de ellas, atendiendo a las necesidades, medios económicos-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren.

2. En los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios en los dos primeros años de vigencia del Plan desarrollar la Unidad de ejecución por el sistema de compensación, con las formalidades requeridas. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese desarrollado la Unidad, la Administración determinará el sistema de cooperación para su ejecución.

3. En los supuestos contemplados en los apdos. 3, 4 y 5 del anterior artículo, la elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 146.2 TRLS.

Cuando el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento para una determinada unidad de ejecución, su efectiva aplicación requerirá que, en el plazo establecido en el Programa de Actuación, los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie de aquella, presenten el proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación, debiendo la Administración sustituir el sistema, en otro caso. Cuando el mencionado sistema no venga establecido en el planeamiento, será requisito para la adopción del mismo que igual porcentaje de propietarios lo soliciten en el trámite de información pública del procedimiento para



delimitar la unidad de ejecución. Dicha solicitud, no obstante, no vinculará a la Administración que resolverá, en todo caso, según se establece en el número primero del artículo anterior.

#### Art. 126

1. Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública. Se garantizará a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística establecida para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.
2. En defecto de legislación urbanística autonómica, se observarán las reglas establecidas en el Art. 40.3 Ley 8/90 y 149.3 TRLS.
3. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares para la aprobación del proyecto redistributivo de la unidad de ejecución, se entenderán como plazo final, por lo que llegado el último día de la anualidad prevista para la aprobación del mismo, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado 1.
4. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización establecidos en las Normas Particulares para cada Unidad de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.
5. No obstante, el Plan Parcial o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán modificar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

#### Art. 127

Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al sistema.

#### Art. 128 Falta de ejecución imputable a la Administración

Si la falta de ejecución del Plan fuera imputable a la Administración actuante, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y edificador.

#### Art. 129 Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento real

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.
2. Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al tipo del área de reparto en que se encuentren.
3. La Administración o los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.
4. No obstante lo dispuesto en el número 2, cuando exista conformidad de todos los propietarios de la unidad de ejecución, la Administración actuante podrá transmitirles los excesos de aprovechamientos reales por precio equivalente a su valor urbanístico.

#### Art. 130 Unidades de ejecución con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, con aplicación en todo caso del Art. 54 TRLS sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.
2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

#### Art. 131 Determinación de excesos y regularización

1. La determinación de los concretos usos, tipologías e intensidades en los que se materializa el aprovechamiento urbanístico de una unidad de ejecución, se establecerá en el Proyecto Redistributivo una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial o, en su caso, el Estudio de Detalle. Para la fijación del aprovechamiento urbanístico real total que consume la concreta distribución de edificabilidades llevada a cabo por aquellos instrumentos de desarrollo entre las posibilidades y límites admitidas por este Plan General, se procederá a sumar los distintos metros cuadrados edificables multiplicados por sus respectivos coeficientes resultantes de uso y tipología,

homogeneizando el sumatorio mediante el coeficiente subzonas, todo ello según lo previsto en el Art. 123.

2. En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites, en usos y tipologías determinadas, la edificabilidad asignada por este Plan a la Unidad de Ejecución, se derive un perjuicio para la Administración, materializado en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamiento de los previstos. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento urbanístico superior al 85% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto.
3. Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución de la edificabilidad llevada a cabo por el Plan Parcial o Estudio de Detalle, se alterase el aprovechamiento urbanístico total asignado a la Unidad de Ejecución en el cálculo del aprovechamiento tipo del Área de Reparto y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de sistemas generales en suelo urbano o no urbanizable.
4. Si una vez asignada a una parcela resultante un determinado aprovechamiento urbanístico por el proyecto reparcelatorio, el titular solicitara licencia para un uso admisible pero cuyo coeficiente de ponderación específico asignado con carácter general, haga que el aprovechamiento urbanístico real fuera superior al aprovechamiento patrimonializado en el proyecto redistributivo, deberá adquirir la diferencia de aprovechamiento a la Administración mediante permuta con los aprovechamientos asignados a los sistemas generales del suelo urbano.

#### Art. 132 Distribución justa de beneficios y cargas

1. Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca.
2. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existente, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán susti-

tuidas unas por otras. Si tales fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

#### Art. 133 Gastos de Urbanización

1. En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes objetos:
  - a) El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, mobiliario urbano y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y no estén calificadas de sistemas generales, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo en la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquéllos, sin perjuicio de lo señalado en el Art. 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
  - b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
  - c) El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
2. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.
3. La Administración podrá reintegrarse de parte de los costes que soporte de los sujetos especialmente beneficiados por la ejecución de obras públicas calificadas de Sistema General, en la proporción indicada en el Estudio Económico-Financiero, de conformidad con lo previsto en la legislación de Hacienda Local.

#### Art. 134 Cargas adicionales en el Programa de Actuación Urbanística

Además de las limitaciones, obligaciones y cargas a que se refiere el Art. 18.2 TRLS, los adjudicatarios de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanística, habrán de costear las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarios y servicios integrantes de la estructura del municipio en que se desarrolle el Programa, previendo en su caso, la ampliación de éstas si fuere necesario.

**Art. 135** Los sistemas de actuación se desarrollarán en la forma y condiciones establecidas por la legislación urbanística para cada uno de ellos.

### CAPÍTULO TERCERO ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO

#### Art. 136

1. En Suelo Urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento, se producirá en la forma regulada en este Capítulo.
2. El cálculo de los aprovechamientos reales que cada proyecto sometido a licencia pretenda materializar, se realizará mediante la aplicación de los coeficientes del Art. 123, apartados 5 y siguientes y en la forma prevista en el Art. 131.1, referidos en este caso a la superficie objeto de licencia.
3. Si el uso para el que se solicita licencia se encuentra en un edificio o parcela con un uso (pormenorizado) dominante distinto, el coeficiente de uso resultante se obtendrá del producto del coeficiente del uso global de la zona en que se encuentra, del coeficiente del uso genérico del uso dominante y del coeficiente del uso pormenorizado.
4. El proyecto de licencia deberá determinar en todo caso el uso pormenorizado dominante.
5. El ajuste de aprovechamientos urbanísticos se aplicará igualmente cuando se proceda a modificar el uso originario.

#### Art. 137 Plazo para la solicitud de licencia

La solicitud de licencia de edificación deberá presentarse en el plazo de dos años, a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 26 y en las Normas Particulares. En el momento de la solicitud, la parcela correspondiente deberá tener la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización, procediendo, en otro caso, su expropiación o venta forzosa.

#### Art. 138 Modalidades

Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por su titular, sólo podrá materializarse dicho exceso a través de alguno de los procedimientos siguientes:

- a) El titular podrá adquirir, por medio de acuerdo de cesión, los aprovechamientos precisos de otro propietarios cuyo aprovechamiento susceptible de apropiación sea

superior al real asignado a su parcela no incluida en unidad de ejecución. También podrá adquirir dichos aprovechamientos de propietario cuyo terreno esté afecto a un uso dotaciones público local y no incluido en una unidad de ejecución.

Asimismo, ambos propietarios podrán alcanzar un acuerdo de distribución de aprovechamientos en la parcela con exceso de aprovechamiento real.

- b) El titular podrá comprar directamente a la Gerencia Municipal de Urbanismo los aprovechamientos precisos.
- c) El titular podrá ceder a la Gerencia Municipal de Urbanismo otros terrenos de su propiedad afectos a sistemas generales o dotacionales locales no incluidos en unidades de ejecución.

#### Art. 139 Parcela con aprovechamiento lucrativo nulo o inferior al patrimonializable

1. Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera nulo por estar afectado a uso dotacional público, el aprovechamiento susceptible de apropiación correspondiente podrá ser objeto de acuerdo de cesión o distribución con propietario que se encuentre en situación inversa o en venta directa a la Administración actuante.
2. Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera inferior al aprovechamiento susceptible de apropiación correspondiente, la diferencia entre ambos podrá ser objeto de los acuerdos de cesión, distribución o venta a que se refiere el número anterior. En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento susceptible de apropiación no materializable deberá ser expropiado por la Administración antes de la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General, siempre que en dicho momento, en ejecución de este plan, se hubiera ya edificado la parcela correspondiente u obtenido la preceptiva licencia de edificación.
3. Si revisado el programa de actuación, no se hubiese llevado a efecto la expropiación, será aplicable lo dispuesto en el Art. 202.2 de la TRLS.

#### Art. 140 Proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable

1. Si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en aquél, la Administración, con suspensión del plazo para resolver sobre su otorgamiento, notificará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra, los aprovechamientos necesarios.

2. Transcurrido dicho plazo sin que se acredite esta circunstancia, el solicitante deberá presentar nuevo proyecto ajustado al aprovechamiento a que tuviera derecho, en un nuevo plazo de seis meses.
3. Lo dispuesto en los números anteriores no regirá en los supuestos contemplados en el Art. 145.

#### **Art. 141 Proyecto que no agota el aprovechamiento real**

1. Cuando, solicitada licencia de edificación, se compruebe que el proyecto es ajustado al aprovechamiento susceptible de apropiación pero no agota el aprovechamiento urbanístico real de la parcela, la Administración comunicará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que, previos los acuerdos de cesión, distribución o compra directa de aprovechamientos, pueda presentar proyecto que agote dicho aprovechamiento.
2. Por renuncia expresa a la presentación del proyecto o transcurrido dicho plazo sin que ello se produzca, procederá el otorgamiento de la licencia conforme al proyecto inicialmente presentado.
3. Lo dispuesto en los números anteriores no regirá en los supuestos contemplados en el artículo siguiente.

#### **Art. 142 Ajuste en caso de condiciones mínimas de altura o volumen**

1. Cuando el planeamiento establezca, para una determinada zona, unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas y el proyecto presentado para la obtención de licencia no las alcanzara o, alcanzándolas, excediera del aprovechamiento atribuible a la parcela del solicitante, sumados, en su caso, los adquiridos conforme al Art. 187 TRLS, la Administración exigirá, en el primer caso, la presentación de nuevo proyecto ajustado a aquéllas, señalando los aprovechamientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir, y sólo esto último en el segundo.
2. Lo dispuesto en el número anterior se aplicará igualmente en aquellas zonas en las que el Ayuntamiento, tras constatar un notorio desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por los solicitantes de licencias, así lo acuerde. Para la adopción de este acuerdo, deberá observarse el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
3. En todo caso y siempre que las condiciones urbanísticas lo posibiliten, el proyecto presentado para la obtención de licencia deberá materializar unos aprovechamientos urbanísticos como mínimos iguales a los que resulten de multiplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto por la superficie objeto de licencia, imponiéndose

en este caso la transferencia coactiva del 15% de excesos de aprovechamientos sobre los susceptibles de adquisición. A estos efectos, las condiciones urbanísticas de ocupación o/y altura de la zona o en su caso de edificabilidad, señaladas en los planos y en las normas particulares, tendrán la consideración y el carácter de mínimas, a fin de evitar desajustes entre los aprovechamientos reales y los materializados por los solicitantes de licencias.

#### **Art. 143 Imposición coactiva de la transferencia**

Si en los seis meses siguientes al requerimiento que a tal fin se practique no se acredita la adquisición de los aprovechamientos precisos ni se integra o afianza el importe fijado y, en su caso, se presenta el nuevo proyecto para la obtención de la licencia, la Administración resolverá, en otro plazo de igual duración, sobre la imposición coactiva de la transferencia de aprovechamiento o la expropiación de la parcela por el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular.

#### **Art. 144 Transferencias y localización de las parcelas**

1. En las transferencias de aprovechamientos en que intervenga la Administración deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico correspondiente a la localización de la parcela de que se trate.
2. Cuando la transferencia tenga lugar entre distintas parcelas, deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia.

#### **Art. 145 Adquisición de aprovechamientos por la Administración**

1. Al objeto de facilitar la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá adquirir los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados de la titularidad de una parcela no susceptibles de materialización sobre la misma, por su valor urbanístico.
2. El pago podrá hacerse en metálico o, siempre que hubiere acuerdo con el interesado, en terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos en parcelas determinadas.

#### **Art. 146 Transmisión de aprovechamientos**

Con la finalidad expresada en el artículo anterior, la Administración, a instancia de los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real exceda del susceptible de adquisición, deberá transmitir los aprovechamientos precisos para su completa materialización al precio resultante de la aplicación del valor urbanístico regulado en el Art. 53 TRLS.

#### **Art. 147 Ofrecimientos de adquisición o transmisión**

1. La Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos anteriores, podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos urbanísticos con la antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación.
2. Las transferencias de aprovechamientos podrán imponerse con carácter coactivo en los supuestos contemplados en el Art. 142.

#### **Art. 148 Registro de transferencias y actos inscribibles**

La Gerencia Municipal de Urbanismo llevará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que se inscribirán, al menos, los siguientes actos:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.
- b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
- c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.

#### **Art. 149 Registro de transferencias y registro de la propiedad**

1. No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad acto o acuerdo alguno de transferencia de aprovechamientos urbanísticos sin que se acredite, mediante la oportuna certificación expedida al efecto, su previa inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.
2. En todo caso, para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

## **CAPÍTULO CUARTO OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES**

### **Art. 150 Suelo Urbano con aprovechamiento tipo**

1. Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa.
2. Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:
  - a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular conforme a lo dispuesto en el Art. 27 TRLS. La inscripción del mencionado acuerdo en el Registro de la Propiedad, precedida de la que se practique en el de Transferencias de Aprovechamientos, producirá la adscripción automática del terreno destinado a dotación a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.
  - b) Mediante expropiación u ocupación directa.

### **Art. 151 Expropiación**

1. La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales adscritos, o en suelo urbano y de las dotaciones de carácter local excluidas de unidades de ejecución en suelo urbano deberá tener lugar antes de la siguiente revisión del programa de actuación del Plan General.
2. Transcurrido el plazo a que se refiere el número anterior sin que se hubiera llevado a efecto la expropiación u ocupación directa, el titular de los bienes o sus causahabientes podrán instar la iniciación del expediente en la forma prevista en el Art. 202 TRLS.
3. El aprovechamiento urbanístico que se tendrá en cuenta para la determinación del justiprecio en suelo urbano será el señalado en el Art. 32.1 TRLS, o el 75 por 100 del correspondiente al área de reparto en que se encuentre incluido el terreno dotacional. En suelo urbanizable el terreno se valorará por aplicación a su superficie del 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
4. En el supuesto de expropiación de sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable la Administración se integrará, con el carácter de subrogadas, en las unidades de ejecución a las que se hubiera adscrito o se adscribiere la superficie correspondiente a efectos de gestión.

### **Art. 152 Ocupación directa**

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento al dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.
2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el Art. 151.2 TRLS.
3. La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotaciones deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística.

### **Art. 153 Cesión obligatoria y gratuita de dotaciones en unidad de ejecución**

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución, son de cesión obligatoria y gratuita.
2. La cesión se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.



# DE LAS NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

## LIBRO 4°

### TÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

##### Art. 154 Aplicación y ámbito

1. Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que se redacten, desarrollando o completando las presentes Normas, se atenderán a la especificaciones aquí contenidas sin contradecirlas.
2. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad, tanto en Suelo Urbano como en Suelo No Urbanizable o Urbanizable, definidos en el Plan y en los Estudios y Programas que lo desarrollen.

#### CAPÍTULO PRIMERO CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN

##### SECCIÓN 1. DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA

###### Art. 155 Parcela

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.
2. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación, la calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre, y su régimen jurídico específico.

###### Art. 156 Solar

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano.
2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan las siguientes normas mínimas para ser edificables.
  - a) Que estén emplazadas con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, y disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, y
  - b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
  - c) Que, aún careciendo de todos a algunos de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos a) y b).
3. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

###### Art. 157 Alineaciones y rasantes

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan o de aquellos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo sean.
2. Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos o supresión de las alineaciones exteriores, serán las definidas por la línea de edificación actual.
3. Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios.
4. Alineación oficial de fachada. Marca el límite a partir del cual se levante la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificios impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales, retranqueos a partir de planta primera, y tanto al interior como al exterior de la manzana.  
  
La alineación de fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, a calle o a espacio interior de manzana.
5. Rasante oficial. Será la marcada en el Plan Especial, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.
6. Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.
7. Parcela edificable. Es la definida por las alineaciones oficiales.
8. Finca fuera de alineación. Es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.
9. Retranqueo. Se define como la distancia, establecida por las Normas Urbanísticas, entre la alineación oficial o el lindero en su caso y la línea de la edificación.

###### Art. 158 Parcela mínima y frente mínimo y máximo

1. No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones en las que la totalidad de las

parcelas que integren dicha actuación no respeten las condiciones de parcela mínima, frente mínimo y, en su caso, retranqueo de edificación, establecidos en las Normas Particulares para cada Zona de Ordenanzas.

2. Los solares escriturados con anterioridad a la Aprobación Definitiva del P.G.O.U.-84 con dimensiones menores de las anteriores, se consentirán se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación. Igualmente, podrán edificarse aquellos terrenos escriturados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, que respetasen las superficies mínimas establecidas por el Plan General de 1.984 para cada zona de ordenanzas.

3. Los terrenos máximos de fachada responderán a la modulación existente en la edificación tradicional de la zona, debiendo en cada caso modular las nuevas construcciones su altura volumen, apariencia y ritmos edificatorios a las circunstancias de su entorno.

## SECCIÓN 2. DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN

### Art. 159 Definiciones y notaciones

1. Superficie edificable total o superficie máxima construible será la definida por el Plan, o en su caso el sumatorio de las ocupaciones de cada planta permitidas por el plan en cada parcela; las plantas bajo rasante con uso de garaje no computarán a estos efectos.
2. Superficie ocupada. Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluyendo soportales. En edificios con patio interior privado susceptible de ser cubierto con elementos ligeros (montera, lonas, etc.) y no pisables, éste se considerará como tal en la planta baja.
3. Ocupación máxima de parcela. Es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.
4. Superficie edificada por planta. Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación de cada planta. A efectos de superficie edificada de terrazas y cuerpos volados cerrados como máximo en tres de sus caras computarán como el cincuenta por cien de su superficie forjada o cubierta. Quedan excluidos de ser computados como superficie edificada los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de manzana o parcela.
5. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas e instalaciones complementarias, por encima de la rasante oficial.

6. Planta. Es toda superficie forjada practicable y cubierta, o susceptible de serlo por estar anexa a una vivienda o espacio habitable (terrazas, balcones, áticos) sobre rasante. Las plantas bajo rasante, no se computarán a los efectos de altura de la edificación.

7. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada que podrá ser, según las alineaciones establecidas en los Planos y Normas, de uso público o privado.

8. Fondo edificable. Se entiende como tal la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle y que define las alineaciones oficiales, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

### Art. 160 Altura máxima y número de plantas

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.
2. Cuando la parcela se halle contigua a edificios catalogados en cualquier grado por las presentes Normas y con semejante uso, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio, siempre y cuando no supere el número de plantas que marque el Plan.
3. En los demás casos de aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas a altura máxima de cornisa correspondiente a su zona indicadas en las Normas Particulares.
4. Por encima de estas alturas máximas sólo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, de instalaciones, cajas de escaleras, y elementos complementarios, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 30° (50%) que se apoya en el lado superior, de los planos de fachada, exteriores e interiores, en su intersección con el plano de la altura máxima o cara superior de los forjados de la última planta.
5. El número de plantas será el señalado en los planos y en la parte II de las presentes Normas para cada una de las zonas, manzanas o parcelas. En caso de que no se señale la altura expresamente se podrá edificar hasta un máximo de dos plantas, salvo que las condiciones particulares de la zona establezcan lo contrario.
6. La altura específica para una manzana o parcela señalada en los planos de ordenación, prevalecerá para dicha manzana o parcela en el caso de contradicción con

la determinación genérica de altura máxima establecida en la ficha correspondiente de las normas particulares para la subzona en la que se encuentre.

### Art. 161 Medición de la altura y del número de plantas

1. La altura y el número de plantas de las edificaciones se medirán en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, no pudiendo sobrepasar en el lado más favorable un metro por debajo de la cara del forjado de planta baja, pudiéndose escalonar la edificación para cumplir esta condición, tomándose en ese caso al punto medio de cada volumen escalonado.
2. En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con soportales.
3. Cuando un mismo solar diese a dos calles con distintas rasantes oficiales la altura máxima se aplicará por cada una de ellas, debiendo producirse el cambio de altura en la mitad del solar, salvo que se especificara lo contrario en los planos o en las Normas Particulares.

### Art. 162 Altura libre mínima

1. En edificios de nueva planta que se levanten en parcelas en las zonas con valores arquitectónicos, la altura libre entre las plantas será sensiblemente igual a la de los edificios catalogados contiguos, si existiesen.
2. En los demás casos la altura libre mínima de planta baja y de pisos será la fijada en las Normas de las viviendas de P.O., siendo de 3,5 metros en planta baja en usos no residenciales, independientemente de lo que marquen las normas de instalación de cada actividad.

### Art. 163 Medianerías o paramentos al descubierto

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.
2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada o plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrá abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc, previo proyecto de reforma aprobado por la G.M.U. y según los plazos que ésta estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

3. Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

### SECCIÓN 3. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad.

Siendo por ello estas características morfológicas las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.

La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad; en esta manzana, atendiendo a su estructura morfológica, podrán convivir diversas tipologías edificatorias si las Normas Particulares del Plan así lo permiten.

#### Art. 164 Manzana compacta

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada (Casco Antiguo y Ensanches Históricos), la edificación se dispone alineada a fachada, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

#### Art. 165 Manzana cerrada

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a la altura de la edificación.

Se permitirán patios de luces interiores, nunca a fachada, siempre que en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro equivalente a 1/3 de la altura de la edificación, y de lado menor siempre superior a los 3 metros.

El patio interior de manzana no podrá utilizarse como aparcamiento en más de un 30% de su superficie, ni podrá cubrirse.

#### Art. 166 Manzana abierta

Disposición morfológica de las mismas características que el anterior pero en el cual el espacio libre interior o patio interior de manzana se abre por uno de sus lados al exterior, total o parcialmente. La abertura deberá ser al menos igual a la altura máxi-

ma de la construcción, rigen para esta morfología las mismas condiciones que para la manzana cerrada en cuanto a dimensiones y uso de los patios de manzana, así como de anchura máxima y disposición de patios interiores de luces.

#### Art. 167 Manzana con edificación aislada

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodee exteriormente a la edificación se destinará a jardines, no pudiendo ser destinado a aparcamiento en una superficie superior al 50%.

Será posible la situación de la edificación ajustada a la alineación exterior de manzana cuando las Normas Particulares lo permitan y siempre que se verifique que la altura de la edificación sea menor o igual que la distancia al eje de la calle o espacio libre privado medida en el centro de la fachada.

La distancia entre los diferentes cuerpos de edificación o bloques que se dispongan no podrá ser inferior a la altura máxima de dichas edificaciones, debiendo retranquearse de los límites medianeros de la parcela en que se ubique una distancia igual a la mitad de la altura total de la edificación.

Los patios interiores de luces solo se permitirán en soluciones justificadas y como ventilación e iluminación de dependencias auxiliares, y en todo caso no tendrán una dimensión menor de 1/4 de la altura de la edificación en cada uno de sus lados, y estos no podrán ser nunca menores de 3 metros.

### SECCIÓN 4. CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS

Son las que definen la edificación concreta y sus modos de organización y uso en cada parcela y se dividen en las siguientes:

#### 1. Residencial Unifamiliar: (UF)

- Aislada (A).
- Pareada (P).
- En hilera (H).

#### 2. Residencial Plurifamiliar (PF) o Colectiva (CT) :

- Bloque vertical (BV).
- Bloque aislado (BA).
- Bloque horizontal (BH).

#### 3. Industrial I.

- Industrial abierta (IA).
- Industrial cerrada (IC).

#### Art. 168 Residencial unifamiliar

Se entiende como tal a la edificación, localizada en parcela individual que cumpla con las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos para cada zona, admitiéndose en cualquier caso una sola vivienda por parcela.

Los espacios libres que se generen estarán dedicados a jardín privado, pudiendo adjudicarse a cada vivienda.

1. Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A) : Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 4 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

2. Residencial Unifamiliar Pareada (UF/P) : Se entiende como tal a la tipología edificatoria en una o dos plantas tal que uno de sus lados es medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación deben separarse de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares.

La composición será uniforme, al menos dos a dos.

No se admitirán reducciones de la parcela mínima.

3. Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/M) : Es aquella tipología edificatoria en una o varias plantas de altura en la que dos de sus lados son compartidos por otras edificaciones de las mismas características, excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

#### Art. 169 Residencial plurifamiliar

Es la edificación o edificaciones destinada a albergar más de un grupo familiar, con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno, ya sean en horizontal o vertical la disposición de la edificación.

1. Plurifamiliar en Bloque Vertical (PF/BV) : Es la tipología edificatoria que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas.

2. Residencial Plurifamiliar Aislada (PF/BA) : Es aquella tipología que presenta edificaciones aisladas con parcela común, debiendo cumplir las condiciones de retranqueos, ocupación y distancia entre bloques que se marcan tanto en estas Normas Generales como en las Particulares.

Los espacios libres que definan la edificación se destinarán a zona verde privada mancomunada.

No se admitirán reducciones de la parcela mínima.

3. Plurifamiliar en Bloque Horizontal (PF/BH) : Es aquella tipología con parcela común proindivisa que adosa las viviendas por sus linderos laterales, admitiéndose así mismo las agrupaciones con fondo común y patios centrales cada dos viviendas como máximo, de dimensiones mínimas 3x3m. En cualquier caso, las viviendas quedarán libres por su frente, retranqueándose o no, según se indique en las Normas Particulares.

Para el otorgamiento de la licencia de primera utilización será preciso presentar escritura de división horizontal.

Para estas dos últimas tipologías, el número de viviendas máximo por solar vendrá fijado en las Normas Particulares de cada zona.

#### **Art. 170 Edificación industrial (I)**

Se define como edificación industrial aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas están destinadas a albergar fundamentalmente actividades no residenciales, autorizándose en algunos casos el uso de viviendas, según se establece en las Normas Particulares.

En las zonas con uso global distinto al industrial donde por compatibilidad de uso puedan proponerse nuevas edificaciones industriales, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en cuestión; así mismo, las Normas Particulares de cada zona industrial en concreto regularán las características edificatorias y posición respecto a las alineaciones de las construcciones.

1. Edificación Industrial Abierta (I/A) : Aquella que obligatoriamente ha de separarse de todos los linderos de la parcela, destinándose al espacio libre privado que bordea la edificación a jardín privado, aparcamiento o patio de maniobra, de acuerdo con lo que se especifique para cada zona en cuestión con las Normas Particulares.

2. Edificación Industrial Cerrada (I.C) : Aquella en que obligatoriamente ha de ajustarse la edificación a las alineaciones exteriores, configurando una fachada continua, sin perjuicio del establecido para zona de ordenanza en concreto.

#### **Art. 171 Equipamiento (EQ)**

Los equipamientos se ajustarán a las condiciones edificatorias y tipologías admitidas para cada zona o subzona de Ordenanza, permitiéndose soluciones tipológicas distintas, justificadas en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga.

## **TÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES DEL USO E HIGIENE**

### **CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS**

#### **SECCIÓN 1. CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES**

##### **Art. 172 Clases de usos del suelo y de la edificación**

1. A los efectos de estas normas y de las que, en desarrollo del Plan General se incluyan en los Planes Parciales o Especiales, se establecen los siguientes criterios de clasificación tipológica de los usos o actividades del suelo o de la edificación que los alberga, con independencia de la clase de suelo en que se ubiquen (Ver CUADRO 1):

- a) Por su nivel de definición en el planeamiento: globales y pormenorizados.
- b) Por su producción económica: productivos y no productivos o consuntivos.
- c) Por su tolerancia o compatibilidad: permitidos (admisibles [A] o limitados [L] y prohibidos [P], [incompatibles o ilegales]).
- d) Por su grado de salubridad: inócuos y perjudiciales o contaminantes (molestos, insalubres, nocivos y peligrosos).
- e) Por su temporalidad: permanentes, temporales y provisionales.
- f) Por la naturaleza de su utilización: públicos (gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados) y privados (individuales o colectivos).
- g) Por la utilidad del dominio o la posesión: públicos y privados (individuales o mancomunados).



**ESQUEMA GENERAL DE CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES. Cuadro 1**

CRITERIOS DE CLASIFICACION DE LOS USOS Y ACTIVIDAD URBANISTICAS	DIVISIONES TIPOLOGICAS DE LOS USOS Y ACTIVIDADES		AMPLIAR ALGUNOS EJEMPLOS ORIENTADORES	
a. Por su nivel de definición en el planeamiento	Globales		Equipo público, agrario, industrial, residencial	
	Pormenorizados		Ganadero, oficina, forestal, talleres, comercio, EGB	
b. Por su producción económica (Ver cuadro 1. 8. 2)	Productivos	Primarios	Pesca, apicultura, agrario, minero	
		Secundarios	Industrias en general, energía	
	No productivos	Terciarios o servicios (consuntivos)	Almacenes, serv. comercios, oficinas, deportivo, religioso, cultural, asist., etc.	
	c. Por su tolerancia o compatibilidad	Permitido	Admisibles	Exclusivos
Excluyentes				Ind. peligrosas, aeropuertos, militar, carretera
Alternativos				Viv/oficina, viv/industria, comercio/deportivo
Limitados (L)		Compatibles	Viv./tall,comerc./viv., indust./servicios	
		Condicionantes y principales o dominantes	Militar/vivienda, deportivo/restaurante	
		Condicionados y secundarios o complementarios	Vivienda/garaje/taller, industria/almacén	
Prohibidos (P)	Incompatibles	Relgo/indust,parque/viv,Ctra. /jardín		
	Illegales	Const. sin licenc. en zona verde, etc.		
d. Por su salubridad	Inocuos		Todos menos los perjudiciales	
	Perjudiciales o contaminantes	Molestos, Insalubres, Nocivos y Peligros	Según clasificación industrias del Reglamento respectivo	
e. Por su temporalidad	Permanentes, temporales, provisionales		Según clase de suelo donde se ubiquen y su incompatibilidad o "fuera de ordenación"	
Por la naturaleza de su utilización	Públicos	Usos públicos y servicios	Gratuitos	Parques, EGB, museos, carreteras
			Tasados o de pago	Peajes, deportes, espect, comerc, aparc.
			Limitados	Parques, vías, iglesia, comerc, gasolin.
	Privados	Exclusivos abiertos	Restringidos	Teatro, colegios, hoteles, hospitales
			Individuales	Viv., taller, industria, despacho
			Colectivos	Club, asociación, casino, fundación
g. Por la titularidad del dominio (o la posesión y explotación de la actividad)	Públicos	Demaniales naturales	Mar, playas, ríos, montes	
		Demaniales artificiales	Carreteras, calles, jardines, parques	
	Privados	Patrimoniales públicos	Edificios, montes, INI, sector público	
		De Entidad Local	De propios y comunales reg. espec.	
		Particulares	Individuales o colectivos	

2. Estos criterios de clasificación tipológica de los usos o actividades, adoptados con referencia a su interpretación urbanística a los efectos de estas Normas del Plan General, definirán cada uso o actividad por la conjunción respectiva de todos los criterios en cada uso concreto, bien por ser mandatos del Plan o por ser potestad de los particulares al establecer la actividad o abstenerse, con las limitaciones que, en cada caso, se señalen.

**Art. 173 Usos globales y pormenorizados**

1. A efectos de las determinaciones del planeamiento, se establecen los siguientes usos globales:

- A) Uso agrario o rústico o sector primario.
- B) Uso industrial o secundario.
- C) Uso residencial dominante.
- D) Uso de servicios públicos virtuales, privados o impropios (oficinas, hostelería y comercial).
- E) Espacios libres destinados a parque o jardines y equipamientos comunitarios de prestación de servicios y usos públicos.
- F) Redes de infraestructuras de comunicaciones y servicios públicos y demás sistemas generales de la estructura.

2. Los anteriores usos globales dominantes pueden desarrollarse en usos más detallados, con tipologías y situaciones relativas y naturaleza de su utilización, que definen zonas o subzonas con destinos específicos de usos pormenorizados, con arreglo al siguiente esquema (CUADRO 2):

**CUADRO DE CORRESPONDENCIAS DE TIPOS DE USOS PARA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO. Cuadro 2**

USOS GLOBALES DOMINANTES (Según zonas generales)	USOS PORMENORIZADOS (Según las zonas o subzonas y los posibles cruces de tipos de usos entre ellos con independencia del dominio público o privado y la clase de suelo)				
	Por el destino específico dominante		Por la tipología de edificación o uso y situación relativa	Por la naturaleza de su utilización	
I. ECONÓMICAMENTE PRODUCTIVOS	A) Uso agrario o Sector Primario	Naturalístico o ecológico	Parque, reserva, sitio	No edificable (espacios protegidos) o edificación aislada y dispersa	
		Productivo	Agrícola, ganadero Forestal, hidráulico, minero		
		Cultural	Arqueológico, antropológico, histórico, típico		
B) Uso industrial o Sector Secundario	Industrias, servicios, almacenes, garaje-aparcamientos, talleres artesanos	Según categorías por tamaño, tipología, situación, potencia, contaminación (ruido, molestias)	Público o privado		
II. ECONÓMICAMENTE CONSUNTIVOS O NO PRODUCTIVOS	C) Uso residencial	V.P.O.	Promoción pública Promoción privada	Unifamiliar, colectiva, aislada, parcela en línea y bloques manzana cerrada o abierta: con o sin espacio libres: etc.	
		Vivienda renta libre			
	D) Uso de servicios públicos (virtuales)	Comercial, oficinas, hostelería, despachos, campings, bares, etc.	Por su situación en cualquiera de las tipologías de vivienda en edif. exclusivo, en bajos, etc.	Público o privado	
	E) Espacios libres o Zonas Verdes (E4 x Cuadro 1.8.4)	Parques y jardines de recreo y expansión (según niveles)	Sistemas gles. (nivel ciudad), Sistemas locales. Parcelas aisladas	Solo instalaciones auxiliares o complementarias aisladas	Público o privado
	E) Uso público de equipamiento comunitario (E1 a E7. Cuadro 1.8.4)	Docente o escolares, deportivo, asistencial, cultural, religioso, mercados, sanitario, militar, servicios mples., ocio, campings, etc.	Aisladas, en edificios de otros usos, o en cualquier situación.	Público, libre o restringido	
	F) Redes de infraestructuras de comunicaciones y servicios públicos	Infraestructuras de Comunicaciones. Servicios públicos	Vías, plazas, cañadas, ferrocarril, saneamiento, aeropuerto, etc. Eléctrico, correos, teléfono, canales	Edificación instalaciones auxiliares al servicio uso específico: zonas de influencia y servidumbres	Público

**Art. 174 Usos según su tolerancia o compatibilidad**

1. Los usos, según su grado de tolerancia o compatibilidad entre sí y según su localización relativa en el espacio o situación, pueden ser, en virtud de estas Normas (CUADRO 1) :

a) PERMITIDOS

b) PROHIBIDOS

2. Son usos PERMITIDOS, los que están tácita o expresamente autorizados o tolerados en la regulación de las zonas o subzonas de ordenanzas y, en todo caso, los que no están comprendidos en alguno de los supuestos de los usos prohibidos. Los usos permitidos, según el carácter y condiciones que se les asignen en el planeamiento, podrán ser (ver CUADRO 1) :

a) Admisibles, señalados en las Ordenanzas con (A) ; y

b) Limitados, señalados en las Ordenanzas con (L).

3. Son usos admisibles (A), los que le Plan designe como:

a) Exclusivos, los únicos que pueden autorizarse en un espacio, nivel de edificación o zona precisa, debidamente señalada o identificada (a conservar, en su caso).

b) Excluyentes, aquellos que, de existir ya o implantarse "ex novo" en un lugar o zona, hacen incompatibles con ellos a los demás que se localizaran en su entorno.

c) Alternativos, aquellos usos que pueden ser intercambiables en la misma localización o edificio, pero con carácter excluyente (o uno u otro) sin poder coexistir simultáneamente.

4. Son usos limitados (L), los que el Plan condiciona su admisibilidad a cumplir determinados requisitos y designe como:

a) Compatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones, pueden simultanearse o coexistir:

- Con unos usos globales o pormenorizados y otros no.
- Con situaciones relativas de localización espacial concretas en edificios o espacios.
- Con ambas condiciones de usos y situaciones relativas cruzadas recíprocamente.

b) Condicionales, aquellos que por sus características intrínsecas requieren regulaciones específicas del entorno (peligrosas, aeropuertos, militares, etc), siendo excluyentes o compatibles con otros, pero incompatibles con los demás, incluso limitando la edificación o alturas admisibles. En este criterio tipológico se incluye el concepto de uso principal de la parcela o edificación, por ser dominante en la misma y condicionante de las que en ella se ubiquen.

c) Condicionados, aquellos que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos, junto a determinados usos compatibles o condicionantes y en determinadas situaciones relativas de localización espacial, incluso temporal o provisional. En esta tipología se incluye el concepto de uso secundario o auxiliar, respecto al principal de la parcela o edificio, por venir condicionado por éste y ser complementario del mismo.

5. Son usos PROHIBIDOS (P), aquellos cuya implantación no está permitida expresamente por el Planeamiento o por las disposiciones generales promulgadas en materia de derechos, seguridad, salubridad, modalidad o disciplina. Los usos prohibidos (P), podrán ser:

a) Incompatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones espaciales, técnicas o temporales no pueden autorizarse o que por sus características intrínsecas o relativas no pueden simultanearse o coexistir:

- Con unos usos concretos, aunque sí puedan junto a otros.
- Con unas situaciones relativas de localización espacial concretas, aunque sí puedan en otras.
- Con ambos grupos de condiciones recíprocamente consideradas.

b) Ilegales, aquellos que son inadmisibles bajo ninguna condición, por ser contrarios a las leyes.

**Art. 175 Usos según su salubridad**

1. Los usos y actividades económicas, desde el punto de vista de su salubridad o características físicas de sus efectos en el medio ambiente, pueden ser (CUADRO 1):

a) Inócuos, los que no producen efectos directamente perjudiciales a la salud o al medio ambiente.

b) Perjudiciales o contaminantes, los que, en diferentes grados, producen o pueden generar efectos nocivos o perjudiciales a la salud, directa o indirectamente, y contaminan el medio ambiente urbano o rural, la fauna, la flora y sus biotopos.

2. Los usos perjudiciales o contaminantes vienen regulados con carácter singularizado por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1.961 de 30-XI (BOE 7.XII) y los anexos de clasificación de actividades y concentración de sustancias en el ambiente interior; así como por la Ley 28.XII.74 sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico y el Decreto 833/75 de 6 de Febrero (BOE 22.IV y 9.VI). Será de aplicación la Ley Andaluza 7/94 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental.

3. Los usos o actividades perjudiciales según el Reglamento, se dividen en molestos, insalubres, nocivos y peligrosos.

4. Las eventuales correcciones técnicas podrán paliar o disminuir las limitaciones imponibles a estos usos, según su situación.

**Art. 176 Usos según su temporalidad**

1. Los usos o actividades, según el tiempo de su permanencia, duración o condiciones de implantación, podrán ser permanentes, temporales, provisionales, diario y ocasional.

2. Son Temporales, aquellos establecidos por plazo limitado o por el tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística. También llamados "en precario", cuando existiendo con anterioridad a la entrada en vigor de la norma o regulación que declara "fuera de ordenación" bien a la actividad propiamente dicha o a la edificación o instalación donde ésta se ubica, no obstante, se tolera su permanencia, reforma, ampliación, continuidad o traspasos hasta que por una u otra razón sea suprimido o sustituido (Arts. 60 y 61 LS Disposición Transitoria, Decreto 2414/1.961, del Reglamento de Actividades).

3. Son Provisionales, aquellos que por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planos, pueden autorizarse con carácter eventual.

**Art. 177 Usos según la naturaleza de su utilización**

Según la naturaleza de quienes puedan utilizar los usos o actividades, éstos se dividen en:

a) Usos PÚBLICOS o actividades abiertas al público (usos y servicios públicos), con independencia de la titularidad del dominio del bien. Pueden ser de uso público (general o especial), servicio público o servicios privados de interés público (servicios públicos virtuales o impropios).



b) Usos PRIVADOS o actividades ejercitadas con carácter privativo del derecho, excluyente de aquellas personas o grupos no autorizados expresamente por el titular del dominio o poseedor de la actividad, bien sean de dominio público o privado, indistintamente.

#### Art. 178 Usos según la titularidad del dominio o la posesión

1. Los bienes muebles o inmuebles pueden ser de dominio público o de propiedad privada (Art. 338 del C. Civil). La división y clasificación de estos bienes aquí contenidos se hace a los efectos exclusivos de ordenación de las presentes Normas, sin perjuicio de las particularidades jurídicas de los regímenes legales vigentes.

2. Los bienes de dominio público, cuya titularidad comprende el vuelo, el suelo y el subsuelo, podrán estar destinados a utilización directa por la Administración o por los particulares, diferenciándose según su destino en: de uso público propiamente dicho y servicios públicos.

3. Los bienes de dominio privado, entre los que también se encuentran los patrimoniales de la Administración, pueden ser destinados a prestar actividades de interés o utilidad pública o servicios públicos, servicios privados, diferenciándose:

a) Servicios públicos de gestión privada por concesión, arriendo o concierto (farmacias, notarios, registradores, gasolineras, instalaciones eléctricas de alta tensión, teléfono, gas, etc).

b) Servicios privados de interés público o servicios públicos virtuales o impropios, los que bien por autorización previa de la intervención pública reglamentada, bien por su actividad abierta al público en general, son establecimientos privados de utilidad pública, empresas de interés nacional y servicios privados de interés público (colegios privados, clínicas, comercios, oficinas, hostelería, etc).

c) Usos o actividades privadas, de titularidad privada, abiertos al público en general, y exclusivos (privativos o restringidos).

#### Art. 179 Clasificación general de las actividades y usos en el territorio

1. Las actividades económicas y usos en territorio, ordenadas por sistemas homogéneos de usos globales, y éstos en subsistemas de usos pormenorizados (CUADRO 2), en virtud de la identificación de los usos y actividades contenidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), por divisiones, agrupaciones, grupos y subgrupos, según las de rúbricas de las mismas, juntamente con las características dominantes de salubridad y naturaleza de la utilización de cada

grupo de actividades, se pueden agrupar en 6 sistemas de usos globales, 18 subsistemas de usos pormenorizados y 43 grupos de actividades homogéneas, desde el punto de vista urbanístico y para los fines del Plan General. Tal clasificación permite diferenciar:

A) Agricultura, ganadería, caza y silvicultura (desde 01 al 02).

B) Pesca (05).

C) Industrias Extractivas (desde 10 al 14).

D) Industrias Manufactureras (desde 15 al 37).

E) Producción y Distribución de Energía Eléctrica, Gas y Agua (desde 40 al 41).

F) Construcción (45).

G) Comercio: reparación de vehículos de motor, motocicletas, ciclomotores y artículos personales de uso doméstico (desde 50 al 52).

H) Hostelería (55).

I) Transporte, almacenamiento y comunicaciones (desde 60 al 64).

J) Intermediación financiera (desde 65 al 67).

K) Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales (del 70 al 74).

L) Administración Pública, Defensa y Seguridad Social Obligatoria (75).

M) Educación (80).

N) Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales (85).

O) Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad. Servicios personales (del 90 al 93).

P) Hogares que emplean personal doméstico (95).

Q) Organismos Extraterritoriales (99).

2. Para la interpretación de los usos y actividades clasificadas en el número anterior, se estará a lo contenido en las definiciones y criterios de la C.N.A.E.

3. Todos los usos y actividades anteriores, susceptibles de ubicarse en un espacio o territorio, suelo o techo construido, se identifican, en los planos y en las presentes Normas, según los criterios de su ordenación tipológica que se han expuesto en esta Sección 1, superponiéndolos a los espacios o zonas de los planos y en los edificios o instalaciones que los puedan contener, según las situaciones relativas de la sección 2 siguiente.

4. Se entiende que los usos o actividades no expresamente prohibidas (P), o limitados (L), o clasificados en el Reglamento de Actividades D. 2414/61, serán admisibles (A) en todo espacio físicamente susceptible de albergarlos; salvo otros motivos de vecindad, molestias no reguladas u otras causas fácticas que, mediante la participación y la acción públicas, lo hicieran inadecuado o inadmisibles en ese espacio o lugar concretos.

5. Los usos globales, pormenorizados o por grupos existentes a la entrada en vigor del Plan, en el Suelo No Urbanizable y en el Suelo Urbano, que estuviesen expresamente señalados en las Normas o en los planos, o genéricamente identificados (por el valor específico que caracteriza la zonificación o subclasificación que, en su virtud, se otorgue al espacio que los contiene) con el carácter de usos o actividades a conservar (sitios catalogados, zonas con tal uso dominante, exclusivo, excluyente o condicionante), y en general, todos los usos productivos y los de servicio o uso público no podrán ser transformados en ningún otro uso que no sea productivo o público respectivamente, y equivalente al que poseyeran actualmente.

## SECCIÓN 2. SITUACIÓN RELATIVA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

### Art. 180 Situación relativa de ocupación en el mismo edificio

Cualquiera de los usos o actividades urbanas y los establecimientos o unidades que los generan, puede hallarse en el interior del mismo edificio o parcela ocupando todas o algunas de las siguientes situaciones:

a) En una sola de cualquiera de las siguientes posiciones:

- En un piso.
- En la planta baja.
- En el semisótano (con o sin patio inglés).
- En el patio interior de manzana.
- En el o los sótanos del edificio y/o del patio de manzana.

b) En varios pisos incluida la planta primera.

- c) En planta baja, semisótano, sótanos o/y patio interior.
- d) En planta baja y primera o/y semisótanos, sótanos o/y patio interior.
- e) En la totalidad del edificio, exclusivo para tal uso o actividad.

**Art. 181 Situación relativa del edificio respecto a otros**

El edificio, dependiendo de la tipología existente y de las Ordenanzas de la zona, puede hallarse:

- a) Medianero contiguo o adosado a otro u otros (manzana cerrada, en línea entre medianeras o adosado o pareado).
- b) Aislado por los cuatro costados con espacios libres en el retranqueo o las lindes en su propia parcela; bien en parcela suficiente en parte de una manzana completa.

**Art. 182 Situación relativa al uso de la zona**

1. El uso o actividad y el edificio o local que lo alberga puede hallarse, en relación con el uso global o pormenorizado predominante o condicionante de la zona concreta en que se ubique, en algunas de las siguientes situaciones:

- a) En una zona con el mismo uso dominante que el uso principal para el que se solicita licencia; o en una zona en la que el uso pretendido, sea principal o secundario (condicionante o condicionado), es admisible.
- b) En una zona con distinto uso dominante que el uso principal para el que se solicita licencia; o en una zona en la que el uso pretendido (principal o secundario) es solamente limitado y compatible con el uso del entorno, según las Ordenanzas.

2. La actividad concreta pretendida o examinada puede ocupar una parte del edificio en el que el resto de las actividades que alberga sean del mismo tipo de uso y actividad económica o del mismo uso pormenorizado o incluso de distinto uso del que se pretende instalar. En todo caso, se comprobará si la actividad que se pretende es permitida, admisible o limitada, y cumple las condiciones de la ordenanza y del Reglamento de Actividades, siendo compatible con los usos o actividades del resto del inmueble; no obstante, el derecho que asiste al resto de los propietarios del mismo a oponerse por razones justificadas, será tenido en cuenta para otorgar la licencia sin perjuicio a terceros.

**Art. 183 Situaciones relativas del edificio según el uso de la zona**

1. Considerando las dos posiciones relativas del edificio respecto a la tipología de la

zona y las dos situaciones relativas al uso dominante en la misma, se obtienen las cuatro situaciones siguientes, con arreglo al CUADRO siguiente:

- 1ª Situación: Edificio medianero en zona con el mismo uso dominante que el principal solicitado o que admite el secundario pretendido.
- 2ª Situación: Edificio medianero en zona con distinto uso dominante que el principal solicitado o que admita el uso principal o secundario pretendidos.
- 3ª Situación: Edificio aislado en zona con el mismo uso.
- 4ª Situación: Edificio aislado en zona con distinto uso, bien sea urbana o rural, por necesidad de ubicar la actividad peligrosa pretendida en lugar alejado de núcleos urbanos.

Cuadro 3

Tipología o Situación del Edificio	En Zona mismo Uso (Admisible) (A)	En Zona Distinto Uso (Limitado) (L)
Entre medianeras	Situación 1ª	Situación 2ª
Aislado	Situación 3ª	Situación 4ª

**Art. 184 Situaciones relativas de las actividades en general**

1. Cruzando todas las posibilidades de ubicación de las actividades en los pisos y niveles de la edificación con las siguientes situaciones obtenidas en el Art. 185, se representan las veinte situaciones relativas de posición de usos o actividades en la Ciudad y en el campo en el CUADRO 4.

**Art. 185 Compatibilidades de usos y situaciones**

1. En el CUADRO 5 se recogen las posiciones relativas a cada edificio y situación, de cada uso o actividad, pormenorizada o agrupada, que queden prohibidas por principio, por ser tal actividad incompatible con un desarrollo normal de la misma y en relación a los usos que la rodean en dicha situación y posición relativas. En general, se entiende como uso dominante de la zona en cuestión, a los efectos del Artículo precedente y para su aplicación a las situaciones 1ª y 3ª del CUADRO 5 el uso global, cuando no se señale el pormenorizado, o éste cuando se señale expresamente en los planos, en la Parte II. Los usos agrupados, salvo excepción explícitamente señalada en cada caso, se entenderán compatibles entre sí en la misma zona de uso pormenorizado.

GRÁFICO DE POSICIONES RELATIVAS DE OCUPACIÓN DE USO EN EL MISMO EDIFICIO Y SEGUN LA SITUACIÓN DE ESTE EN LA ZONA				
Uso/Actividad en el edificio o Instalación (Pos. Relativa)	Edificio entre Medianeras		Edificio Aislado	
	Zona mismo Uso (A)	Zona distinto Uso (L)	Zona mismo Uso (A)	Zona distinto Uso (L)
	Situación 1ª	Situación 2ª	Situación 3ª	Situación 4ª
a EN UNO DE LOS NIV. PATIO 1ª MANZANA BAJA INT. SEMI SOTA STN.	1.a	2.a	3.a	4.a
b PISOS	1.b	2.b	3.b	4.b
c BAJA Y SOTANOS	1.c	2.c	3.c	4.c
d PRIMERA BAJA Y SOTANOS	1.d	2.d	3.d	4.d
e EXCLUSIVO	1.e	2.e	3.e	4.e

2. No obstante el CUADRO 5, cuando por las características de tamaño, ruidos, potencia, especificidad de su control, etc., un grupo de usos estuviese limitado (L), en general se remite a las normas específicas del mismo para su correcta aplicación en cada caso.

3. Para cada uso pormenorizado y agrupado se entenderá que las limitaciones de potencia, ruidos, humos, vibraciones, polvo, etc. que se impusieran se refieren a la situación límite en que pueden ser admitidos, respecto a otros usos contiguos y a la posición en el edificio que se refleja en el CUADRO 4 por razón de las molestias tope que son compatibles con dicha situación y posición. Cuando se ubicasen en otra situación y posición más aislada y con usos de su mismo grupo o pormenorización, podrá admitirse la generación de molestias o emisión de contaminantes más elevados: cada situación impone unos límites a los usos admisibles en ella, de modo que el mismo uso puede incrementar sus emisiones en otra situación menos sensible.

4. Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que estuviesen ubicados en posición y situación relativas no autorizadas por el CUADRO 5 y por las delimitaciones de usos pormenorizados que le afecten en la zona, podrán proseguir su actividad, sin permitirse ampliaciones o mejoras, ni traslados por cambio de propiedad, excepto cuando su incompatibilidad proviniese de normas de rango superior y por las molestias objetivamente causadas al vecindario.

CUADRO RESUMEN DE COMPATIBILIDADES RELATIVAS DE USOS Y SITUACIONES. Cuadro 5

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS Y GRUPOS DE ACTIVIDAD (Ver Cuadros 3 y 4)		SITUACIONES RELATIVAS PROHIBIDAS (en principio) Y SEGUN POSICIÓN EN EL EDIFICIO			
			MEDIANERO		AISLADO	
			Sit. 1ª	Sit. 2ª	Sit. 3ª	Sit. 4ª
A. Agrario Sector Primario	A1	I. Caza y Pesca	—	—	—	—
	A2	II. Silvicultura	—	—	—	—
	A3	III. Producción ganadera	b	b	—	—
	A4	IV. Producción agrícola	—	—	—	—
	A5	V. Serv. agrícolas y ganaderos	b	b	—	—
B. Industria, servicios ind. o Sector Secundario	B1. Industrial Almacenamiento	I. Extractivas	P	P	—	P
		II. Transformación manufactureras	L	b (L)	—	—
		III. Almacenes	L	L	—	—
	B2. Talleres industriales y artesanales de servicios	IV. Taller doméstico, artesano	—	b	—	—
		V. Taller artístico	—	—	—	—
		VI. Taller automóviles	b,d	b	b	b
		VII. Transportes	b	a,b,c,d	b	a,b,c,d
		VIII. Garaje-aparcamiento	—	—	—	—
		IX. Estaciones servicio	a,b,c,d	P	b,d	a,b,c,d
	B3. Bodegas	X. Crianza de vinos	—	b	—	b
C. Residencial	Viviendas familiares y apartamentos		a (sot.)	a (sot.)	a (sot.)	a (sot.)
D. Servicios privados interés público	D1. Hostelería	I. Sin espectáculos	—	b	—	b
		II. Con espectáculos y bar musical	—	a,b,c,d	—	a,b,c,d
		III. Hospedaje (P. en sótano)	—	—	—	—
	D2. Comercial	IV. Campings, campamento turístico	(P)	a,b,c,d	(P)	a,b,c,d
V. Comercio diario al por menor		—	b	—	b	
D3. Oficinas	VI. Comercio ocasional al por menor	(L)	b (L)	(L)	b (L)	
	VII. Bancos, oficinas, agencias	—	b (L)	—	b (L)	
	VIII. Servicios privados	—	b (L)	—	b (L)	
E. Equipamientos y servicios públicos	E1. Servicios Administración	I. Administración Central y Local	—	b (L)	—	b (L)
		II. Mercados Municipales	b	b,c,d	b	b,c,d
		III. Otros servicios	(b)	b,c,d	(b)	b,c,d
	E2. Cultural Educativo	IV. Educación escolar	b	a,b,c,d	b	a,b,c,d
		V. Educación superior	—	a,b,c,d	—	a,b,c,d
		VI. Museos	—	—	—	—
		VII. Academias, privadas	—	b (L)	—	b (L)
	E3. Sanitario Asistencial	VIII. Hospitales, clínicas	—	a,b,c,d	—	a,b,c,d
		IX. Asistencia social	—	a,b,c,d	—	a,b,c,d
	E4. Recreativo	X. Parques y jardines	—	—	—	—
XI. Espectáculos		—	a,b,c,d	—	a,b,c,d	
XII. Deportivo		—	b,d	—	b,d	
XIII. Religioso		—	b	—	b	
F. Infraestructura, servicios comunitarios	F1	IV. Defensa	a,b,c,d	P	a,b,c,d	P
		I. Viario	—	—	—	—
	F2	II. Ferrocarriles	—	P	—	P
	F3	III. Aeropuertos	a,b,c,d	P	a,b,c,d	P
	F4	IV. Agua, energía, gas	a,b,c,d	P	a,b,c,d	P
F5	V. Correos, telégrafos, teléfonos	—	b	—	b	

SIGNOS:  
 - No prohibido, admisible; indiferente, improbable.  
 P Prohibido en todas las posiciones de esa situación.  
 L Limitado, según características propias, normas u ordenanzas particulares.  
 b (L) Prohibido en posición "b" y limitado para las demás posiciones de esa situación.  
 - (b) No prohibido para unos usos y prohibido en posición "b" para otros.  
 a,b,c,d Sólo permitido en edificio exclusivo para ese uso

SECCIÓN 3. COMPATIBILIDADES DE USOS EN ZONAS

Art. 186 Regulación de la compatibilidad de usos y actividades limitadas en zonas residenciales

1. Para garantizar un equilibrio entre las actividades urbanas generadoras de empleo (comercio, industria artesanal, oficinas), y las predominantes de carácter residencial, lúdico y de uso público, evitando el predominio de unas en detrimento de las otras y el despoblamiento de las clases y usos actuales, se regula, en el Cuadro 6, la localización, intensidad y compatibilidad con los usos residenciales de las actividades de producción y de las de reproducción permitidas, pero limitadas (L), según cada zona residencial urbana señaladas en las fichas correspondientes a las Normas Particulares.

2. Se establecen tres niveles simultáneos de regulaciones referentes a las actividades englobadas en idéntico "subgrupo" (rúbricas de cuatro dígitos) o en idéntico "grupo" (rúbrica de tres dígitos), cuando no existan subgrupos diferenciados, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), del siguiente modo:

A) Máximo porcentaje de ocupación en planta baja que regula la intensidad espacial de cada actividad económica, medida por unidad de manzana completa (áreas edificables cerradas comprendidas entre calles públicas, descontando los espacios públicos edificados o libres).

B) Superficies máximas totales construidas de la planta baja del local, piso o edificio de la misma unidad de establecimiento del grupo o subgrupo de actividad, que regula el tamaño unitario de cada establecimiento.

C) Planta de pisos de la edificación en las que está permitida la instalación o apertura de la actividad, que regula la distribución en altura de las actividades (según la situación y posición relativas de la actividad).

3. La regulación de la intensidad de concentración espacial de actividades se establece, según la división en grupos del uso, en porcentajes de superficie ocupada en planta baja por todos los usos de los grupos de la misma serie en el total de cada manzana resultante de descontar las superficies señaladas de uso público, sin rebasar en ningún caso la superficie máxima del local de B.

Serie a) Grupos de actividad D. I, II y V, ocupación máxima de la manzana: 50%.

Serie b) Grupos de actividad D, VI, VII y VIII, ocupación máxima de todos ellos sumados sobre total de la manzana: 25%.



Serie c) Industrias, talleres artesanales, B. II al X, ocupación máxima: 25%.

Serie d) Usos públicos (E), e infraestructuras (F). D. III y IV: libres.

4. La regulación del máximo tamaño unitario de cada establecimiento aislado, que no podrá exceder del porcentaje correspondiente al total de los de su misma serie, se establece por superficie máxima en planta baja del total de la unidad del establecimiento en cada Grupo, prevaleciendo sobre éstas las superficies máximas que se señalen para cada zona en las Normas Particulares.

Grupos D,V y VI: 250m<sup>2</sup>

Grupos D,I,II y III: Libres (hasta el porcentaje máximo de su propia serie).

Grupos D, VII: 250m<sup>2</sup>

Grupos D,VIII: 150m<sup>2</sup>

Grupos B. II-X: 300m<sup>2</sup>

5. La regulación de la distribución vertical de las actividades compatibles con la residencia limita la ubicación en que cualquiera de ellas puede establecerse, según la situación y posición relativas admisible o compatible para cada grupo, localización o categoría de actividad, que se desarrolla en el Artículo anterior de las presentes (Ver Cuadro 5).

**Art. 187 Relaciones de incompatibilidad entre actividades en zonas residenciales**

1. Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que, por virtud del mismo queden ubicados en porcentajes de manzana incompatibles con otros y en locales con superficie excesiva en relación a lo permitido en cada manzana o establecimiento, no quedarán incompatibilizados para realizar traspasos con otros del mismo grupo o subgrupo de la CNAE.

2. Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con el Plan por su ubicación en plantas de la edificación superiores a la primera, no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendiesen conservar su destino y actividad disconforme con el Plan y en perjuicio de los usos residenciales.

3. No se permitirán ampliaciones de los establecimientos actuales que excedan la superficie máxima establecida, ni de aquellos establecimientos que por su ubicación y dimensiones agregadas a otros de su misma serie resultaran disconformes o

incompatibles con otra serie de usos por superar el porcentaje máximo de ocupación de manzana establecido para cada serie del número 3 del artículo anterior.

4. Cuando la actividad para la que se solicita licencia de apertura o reforma estuviese en un grupo de actividades o usos comprendidos en un uso pormenorizado señalado con L (Limitado) en las Normas Particulares, a efectos del cómputo de su compatibilidad respecto de otros usos existentes en la misma manzana, se compatibilizarán las superficies de todos los usos de la misma serie y del mismo uso pormenorizado (global con subíndice) del Cuadro 6 a que pertenezca la actividad solicitada y que vengan señalados como limitados (L) o prohibidos (P) para dicha zona en las Normas Particulares, sin considerar los usos con (A) de la misma serie y uso pormenorizado, y aplicándose el porcentaje de ocupación por manzana correspondiente a la serie de dicha actividad solicitada en el Cuadro 6 y Artículo anterior. Cuando la actividad solicitada tenga señalada (A) en las Normas Particulares, para el uso pormenorizado y zona a que pertenezca, procederá su autorización, con las limitaciones de superficie total por local y situación o posición que le sean de aplicación. Si estuviese prohibida (P), no procederá en ningún caso.

5. Cuando un mismo establecimiento ocupase una superficie en planta baja igual o superior al porcentaje máximo fijado para el total de los grupos de su misma serie, incompatibilizará la apertura de cualquier otro de la misma serie a que se refiere el número 3 del artículo anterior; pero no a otros comercios o usos de las otras series.

6. Los usos señalados expresamente en los planos como actividades a conservar no podrán alterar ésta, sino dentro del mismo grupo de la CNAE, no siéndoles de aplicación las limitaciones del artículo anterior. También podrán permitirse usos alternativos mediante propuesta justificada, siempre que se proteja el nivel de empleo existente y se cumpla con el resto de estas Normas, no existiendo en este caso limitaciones.

**NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONTROL DE ACTIVIDADES PERMITIDAS PERO LIMITADAS (L) EN ZONAS URBANAS CON USO GLOBAL RESIDENCIAL.. Cuadro**

USO GLOBAL	Grupos de Act. urbanas (Con L en los Cuadros II. 3. 1) (1)	CRITERIOS DE CONTROL DE COMPATIBILIDAD			
		Serie de los Grupos (1)	Máxima ocup. sup. manzana. Usos misma serie. (1) y (2)	Sup. máxima establecim. planta baja (3)	Posiciones compatibles en sit. 2ª y 4ª (4)
B INDUSTRIAL SERVICIOS INDUSTRIALES	II. Ind. manufac. III. Almacenes	c	25%	300m <sup>2</sup>	
	IV. Talleres ind. y art. y de serv.	c	25%	300m <sup>2</sup>	Título II Capítulo 3
	X. Bodegas	c	25%	300m <sup>2</sup>	
D SERVICIOS PRIVADOS INTERÉS PÚBLICO	I. Host. sin espect.	a	50%	Libre	Título II Capítulo 5
	II. Host. con espect.				
	III. Serv. hosped. IV. Camping	d			
	V. Comerc. diario	a	50%	250m <sup>2</sup>	
	VI. Comp. ocasión	b			
	VII. Bcos. oficina	b	25%		
	VIII. Serv. priv.				
E. (EQUIP. Y SERVICIOS PÚBLICOS)	d	100%	libre	Título II Capítulo 6	
F. (INFR. SERVICIOS Y COMUN. )	d	100%	libre	Título II Capítulo 7	

**6**

**NOTAS**

(1) A los efectos de aplicación de este Cuadro, para el cómputo de las superficies de usos compatibles por manzana (nuevos y existentes) se contabilizarán solamente todos los usos de la misma serie (a, b, c o d), a que pertenezca la actividad solicitada y que vengan afectados por (L) o (P), dentro de los usos pormenorizados en cuestión (global con subíndice de las Normas Particulares, excluyendo los usos pormenorizados señalados con (A) de la misma serie.

(2) El porcentaje de ocupación máxima señalado es el que puede llegar a alcanzar la suma de las superficies ocupadas en planta baja por todos los usos limitados (L) o prohibidos (P) de la misma serie (a, b, c o d) que se hallen en la manzana en cuestión, respecto a la superficie total de la misma, descontada la superficie de los usos públicos de dominio público o privado que en ella se hallen, sin rebasar en ningún caso la superficie máxima señalada para el local.

(3) La superficie máxima del local en planta baja se aplicará para cada unidad de establecimiento de los usos señalados con (L) en las Normas Particulares.

(4) Se estará a lo señalado para cada uso concreto en el Título II, conforme a las situaciones y posiciones relativas del Cuadro 4 y a las incompatibilidades del Cuadro 5.

**Art. 188 Regulación de la compatibilidad de usos en zonas industriales**

Siguiendo la misma finalidad, estructura y consideraciones expuestas en los artículos anteriores, se establece en los siguientes Cuadros las normas de protección y control de actividades en zonas urbanas con uso global de actividades económicas.

**NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONTROL DE ACTIVIDADES LIMITADOS (L) EN**

USO GLOBAL	GRUPOS DE ACT. URBANAS	CRITERIOS DE CONTROL DE COMPATIBILIDAD			
		Serie de los grupos	Máxima ocup. sup. manzana. Usos misma serie	Sup. máxima estab. en planta baja	Posiciones Compatibles
C Residencial de Vivienda	GRUPO I Vivienda Unifamiliar	e	—	1 viv./parc.	Título II Capítulo 4
D Serv. privados interés público	I. Host. sin espect.	a	25%	Libre	Título II Capítulo 5
	II. Host. con espect.				
	III. Serv. hospedaje	d	25%	Libre	
	IV. Com. ocasional	b			
	V. Bancos y ofic.	b	50%		
	VI. Serv. privados Profesionales				
E Equipamientos y serv. públicos		d	100%	Libre	Título II Capítulo 6
F Infraestruct. Serv. y com.		d	100%	Libre	Título II Capítulo 7

**ZONAS URBANAS CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS. PREDOMINANCIA INDUSTRIAL COMPATIBLE. Cuadro 7**

**NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONTROL DE ACTIVIDADES LIMITADOS (L) EN**

USO GLOBAL	GRUPOS DE ACT. URBANAS	CRITERIOS DE CONTROL DE COMPATIBILIDAD			
		Serie de los grupos	Máxima ocup. sup. manzana. Usos misma serie	Sup. máxima estab. en planta baja	Posiciones Compatibles
C Residencial de Vivienda	GRUPO I Vivienda Unifamiliar	e	—	1 viv./parc.	Título II Capítulo 4
D Serv. privados interés público	I. Host. sin espect.	a	15%	Libre	Título II Capítulo 5
	II. Host. con espect.				
	III. Serv. hospedaje	d	15%	Libre	
	IV. Com. ocasional	b			
	V. Bancos y ofic.	b	25%		
	VI. Serv. privados Profesionales				
E Equipamientos y serv. públicos		d	100%	Libre	Título II Capítulo 6
F Infraestruct. Serv. y com.		d	100%	Libre	Título II Capítulo 7

**ZONAS URBANAS CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS. PREDOMINANCIA INDUSTRIAL. Cuadro 8**

**CAPÍTULO SEGUNDO  
USOS Y ACTIVIDADES PRIMARIAS (USO GLOBAL A)**

**Art. 189 Definición y clasificación general**

1. Se entiende por usos y actividades agrarias o actividades productivas del sector primario, las de producción agrícola, ganadera, silvicultura, caza y pesca y los servicios complementarios adecuados a la producción, contenidos en la división o agrupaciones 01 á 06 de la CNAE. Las actividades de extracción, elaboración, procesamiento o almacenamientos de los productos agrarios se incluyen en las actividades industriales.

2. Se divide en cinco usos pormenorizados o grupos de actividades:

1.1) Grupo I. Caza y Pesca, comprende las unidades dedicadas a la caza y repoblación cinegética de animales, a la pesca y piscicultura, explotación de criaderos y recogida de plantas acuáticas, con fines lucrativos (agrup. 01.5 y 05).

1.2) Grupo II. Silvicultura y servicios forestales, comprende las actividades de plantación, repoblación y conservación de bosques, incluso viveros, plantaciones de protección, recolección de productos forestales y pastos naturales (agrup. 02).

1.3) Grupo III. Producción ganadera y avícola, comprende la explotación de ganado bovino (01.21), ovino y caprino (01.22), porcino (01.23), avicultura (01.24) y otras explotaciones ganaderas (01.25) ; excluyéndose los jardines zoológicos, cuadras de caballos de carreras, tiro o equitación y galgos, ni exposiciones de animales.

1.4) Grupo IV. Producción agrícola, comprende la producción y cultivo agrícola (agrup. 01.1).

1.5) Grupo V. Servicios agrícolas y ganaderos, comprende las actividades para prestar servicios a la agricultura y ganadería realizados en la misma explotación (agrup. 03).

**Art. 190 Condiciones de los usos e instalaciones**

1. Todos los usos primarios podrán generarse, en principio, en el Suelo No Urbanizable y en el Urbanizable No Programado sin más limitaciones, tanto para crearse por primera instalación como para alterarse o transformarse los ya existentes, sin más limitaciones que las condiciones exigidas en cada zona del territorio, por razones de protección específica del mismo.

2. Los usos o actividades primarias que también pueden admitirse en el Suelo Urbano y en los núcleos rurales, salvo las limitaciones específicas por el Reglamento de Actividades (D. 2414/61) y de cada zona concreta, son agrícolas (Grupo IV), en huertas o explotaciones familiares o comunitarias sin más limitaciones que las de espacio e higiene que les son propias. En Urbanizable, mientras no sea edificado cada solar resultante, podrán cultivarse o producirse los usos del Grupo IV en condiciones de higiene y sin restricciones de volumen, en tanto que usos provisionales y no incompatibles con ninguna zona urbana; salvo lo expresado por el D. 2414/61 cuando sea de aplicación.

3. Las instalaciones precisas, casas, casetas, miradores contra incendios, vallas, cercas, apriscos, gallineros, cochiqueras, almacenes, silos, etc., acomodarán sus materiales, alturas, colores, texturas y posición geográfica, en cualquier caso, a las formas y pausas tradicionales, evitando los materiales brillantes, metálicos, fibrocemento y ladrillo visto, acomodándose a las normas jurídicas urbanísticas y estéticas de estas Normas. En cualquier circunstancia la Administración Urbanística podrá desestimar una instalación por no armonizar o acomodarse al ambiente natural, en virtud del Art. 138 TRLS.

**CAPÍTULO TERCERO  
USO INDUSTRIAL (USO GLOBAL B)**

**Art. 191 Definición y clasificación general**

1. A efectos de estas Normas, se define como uso industrial las actividades del sector secundario realizadas en establecimientos o lugares dedicados al conjunto de operaciones fabriles para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación, elaboración o fabricación para posteriores transformaciones, incluso envasado, almacenamiento, transporte, distribución, reparación o recogida, en operaciones de gran escala o en unidades, talleres o plantas de menor escala.

2. Se asimilarán al uso industrial los almacenes, las bodegas, los servicios domésticos de escala entidad industrial, los talleres artesanales de cualquier índole que fabriquen o manipulen productos para elaborar, reparar, transformar o vender como mercancías y las estaciones de servicio, o gasolineras. Por razones de homogeneidad con la industria del automóvil y su importancia en la Ciudad se incluye en este uso global el garaje aparcamiento.

3. El uso global industrial o sector secundario, para los fines de estas Normas, se clasifica en tres usos pormenorizados y 10 grupos:



B.1) Uso pormenorizado industrial y almacenamiento:

- Grupo I. Industrias extractivas.
- Grupo II. Industrias manufactureras en general.
- Grupo III. Almacenes.

B.2) Usos pormenorizado talleres industriales, artesanales y de servicios:

- Grupo IV. Taller doméstico y servicios artesanales.
- Grupo V. Taller artístico.

Y con referencia a la industria del automóvil en la Ciudad, como servicios:

- Grupo VI. Talleres del automóvil (reparación).
- Grupo VII. Transportes.
- Grupo VIII. Garaje-aparcamiento.
- Grupo IX. Estaciones de servicios.

B.3) Uso pormenorizado bodegas:

- Grupo X. Bodegas e industrias de crianza de vinos.

4. Desde el punto de vista urbanístico, las industrias manufactureras y almacenes, y los talleres domésticos o artesanales se diferencian en la situación y en el tamaño de la unidad económica y espacial de producción, con independencia de la nocividad de las materias que manipulan.

**SECCIÓN 1. INDUSTRIAS EXTRACTIVAS (GRUPO B.1.II)**

**Art. 192 Definición y condiciones**

1. Se entiende por industrias extractivas las unidades económicas cuya actividad exclusiva o principal consiste en la extracción o captación, preparación, prospección, depuración o primera transformación y distribución de materias primas del suelo o subsuelo.
2. Las instalaciones para la extracción de estos productos se ajustarán a las condiciones y limitaciones establecidas por el vigente Plan Especial de Canteras y Graveras, aprobado definitivamente el 26 de Marzo de 1.993, en la forma establecida en el presente Plan.
3. El Art. 14 del citado Plan Especial queda modificado con la siguiente redacción:

“Artículo 14. Zonas Excluidas de la Explotación: 1. Ámbito: Quedan prohibidas las actividades extractivas de cualquier naturaleza en las zonas del suelo no urbanizable de especial protección. 2. No obstante, las explotaciones de graveras, cuando supongan mejora para las explotaciones agrícolas, podrán admitirse previo estudio justificativo, en las zonas del suelo no urbanizable de alto interés agrario.

**SECCIÓN 2. INDUSTRIAS MANUFACTURERAS (GRUPO B.1 II)**

**Art. 193 Definición y clasificación**

1. Corresponde a las actividades definidas en el Punto 1 del Art. 192 anterior, y referidas a las siguientes agrupaciones de la CNAE: Industria de productos alimenticios y bebidas (15) ; Industria del tabaco (16), Industria textil (17) ; Industria de confección y la peletería, preparación, curtido y acabado del cuero (19) ; Industria de la madera y el corcho (20) ; Industria del papel (21) ; Edición artes gráficas y reproducción de soportes grabados (22) ; Coquerías, refino de petróleo y tratamiento de combustibles nucleares (23) ; Industria química (24) ; Fabricación de productos del corcho y materias primas (25) ; Fabricación de otros productos minerales no metálicos (26) ; Metalurgia (27) ; Fabricación de productos metálicos excepto maquinaria y equipo (28) ; Industria de la construcción de maquinaria y equipo mecánico (29) ; Fabricación de maquinaria de oficina y equipos informáticos (30) ; Fabricación de maquinaria y material eléctrico (31) ; Fabricación de material electrónico (32) ; Fabricación de equipos e instrumentos médico-quirúrgicos de presión, óptica y relojería (33) ; Fabricación de vehículos de motor, remolques y semirremolques (34) ; Fabricación de otro material de transportes (35) ; Fabricación de muebles y otras industrias manufactureras (36).

2. Para la clasificación de las actividades según los conceptos de “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia propias del cambio tecnológico. Las industrias o actividades potencialmente contaminadoras se catalogan conforme al Decreto 833/75, Anexo II, que se tendrá presente para la autorización de apertura de instalaciones, conforme a los Arts. 64 y ss. del mismo.

3. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la Ley le confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras de los Usos Industriales que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenorizen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

4. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales y régimen de los elementos industriales sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran parte integrante del conjunto normativo de los usos industriales y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva planta o reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

**Art. 194 Localización y compatibilización de las industrias**

1. Las industrias a que se refiere esta Sección, podrán ubicarse en alguna de las localizaciones relativas siguientes:

Localización I: Edificio industrial exclusivo entre medianerías, en una zona del mismo uso industrial o admisible (A), (Situación 1.e del CUADRO 4) en polígonos o áreas industriales.

Localización II: Edificio exclusivo entre medianerías en zona de distinto uso con limitaciones (L), (Situación 2.e del CUADRO 4) en áreas urbanas de mezcla de usos, compatibles con vivienda y superficie del local, en todo caso, menor de 300m<sup>2</sup>.

Localización III: Edificio industrial exclusivo y aislado, en una zona del mismo uso admisible (A), (Situación 3.e del mismo CUADRO 4) en polígonos o áreas industriales.

Localización IV: Edificio exclusivo y aislado en una zona de distinto uso, con limitaciones (L), (Situación 4.e) en áreas urbanas de mezcla de usos y compatibles con vivienda.

Localización V: Edificio industrial, exclusivo y aislado en el medio rural (Situación 4.e) con las limitaciones (L) que correspondan a la zona del Suelo No Urbanizable del Plan General. La parcela mínima e instalaciones complementarias cubiertas ocupan un 50% de la misma, con las condiciones señaladas en las presentes Normas.

2. No se permitirán nuevas industrias, distintas de talleres artesanales del Grupo IV, ni ninguna de las clasificadas por el R.A.M.I.N.P., en situaciones 2ª y 4ª, posiciones b), c) o d) del CUADRO 4; salvo que el uso sobrepuesto en las posiciones c) o d) corresponda a oficinas, servicios, administración, vivienda de guarda, propia, o actividades conexas de la propia expresa o actividad industrial que posea el edificio exclusivo.

3. En situaciones 1ª y 3ª se permitirán industrias en las posiciones b), c) o d) cuando el uso global o pormenorizado admisible (A) en dicha zona sea el industrial o de almacenamiento, talleres o bodega. Especialmente recomendables serán las posiciones a) y b), en pisos de edificación industrial en los inmuebles de "industrias-nido" o "apartamentos industriales" en zonas urbanas.
4. Cuando una industria se ubicase en una situación o localización determinada cuyos márgenes permitan un incremento de sus instalaciones, potencia, etc., podrá aumentarlos sin rebasar los límites establecidos para dicha localización.

**Art. 195 Valoración de incompatibilidades industriales**

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificadas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría o uso incompatible por su localización con su entorno, la Gerencia Municipal de Urbanismo, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General, podrá considerar a esta actividad como compatible con usos residenciales u otros usos pormenorizados más sensibles a las molestias producidas.
2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la mayor compatibilidad y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no se garantizase el eficaz funcionamiento, la Gerencia Municipal de Urbanismo acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.
3. Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una actividad correspondiente a Industria pueda ser considerada como compatible con otros usos pormenorizados del entorno, las siguientes:
  - a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
  - b) Que no utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
  - c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
  - d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que, ni en los locales de trabajo ni en ningún otro, se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior.

- e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel del ruido no se incremente en más de 3 dBA.
- f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500m<sup>2</sup> de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.
- g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 KG) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
- h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas, en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico combustible), se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

**Art. 196 Criterios de control ambiental**

1. A efectos del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades reguladas tanto en las disposiciones legales generales como por el Plan General y demás Ordenanzas municipales, se incluyen a continuación los criterios básicos a tener en cuenta (ver CUADRO 9) :
2. Las condiciones de funcionamiento de cada actividad se determinarán desde los siguientes lugares de observación:
  - a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
  - b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.
3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:
  - a) Posibilidad de fuego y explosión: todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan productos inflamables o materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión; así como los equipos adecuados, para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire

libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes Organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a viviendas. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de industria a asentar en polígonos industriales.

**GRUPO B.II: LÍMITES MÁXIMOS TOLERABLES DE CONTAMINACIÓN INDUSTRIAL. Cuadro 9**

TIPOLOGÍA EDIFICIO				Exclusivo		Medianero		Exclusivo		Aislado			
Localización				I		II		III		IV		V	
Situación relativa (Cuadro I. 8. 5)				Zona Ind. (núcl. urb) 1e		Zona no ind. 2e		Zon. ind. (pol. ind.) 3e		Zona no ind. 4e		Zona rural 4e	
Nivel Sonoro (dBA)	Exterior.	Día	Noche	45	35	40	30	50	50	40	30	50	50
	Interior.	Día	Noche	65	55	60	50	75	70	65	55	80	80
Índice de capacidad emisión humos		Funcionam.		1		1		1,5		1		2	
Índice Rengelman.		Encendido		2		2		2,5		2		3	
Emisión de Polvos (Kg/hora)				5		1,5		20		1,5		30	

**GRUPO B. IV: LÍMITES MÁXIMOS DE CONTAMINACIÓN INDUSTRIAL EN TALLERES. CUADRO 10**

CATEGORÍAS		- 1ª - Tall. ind.		- 2ª - Tall. artesan.		- 3ª - Serv. person.		- 4ª - T. doméstico	
Situac. relativas (Cuadro I. 8. 5)		1e,2e,3e,4e y 1c ó 3c.		(además 1ª ctg.) 2c y 4c		(además 2ª ctg.) en pos. d		(además 3ª ctg.) en pos. a y t	
Nivel sonoro (dBA)	Ext.d/n	40	30	40	0	30	0	30	0
	Int.d/n	55	45	55	0	45	0	45	0
Emisión humos (índice Rengelman)	En func.	0	0	0	—	—	—	—	—
	Encend.	1	1	1	—	—	—	—	—
Emisión Polvos (Kg/h)		1,5		1,5		—		—	
Superficie mayor		(L) 300m2		(L) s/zona		(L) s/zona		50m2<25%viv	

- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas: no se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
- c) Ruido: se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) (Norma UNE 21314/75) y su determinación se efectuará en los lugares de observación del párrafo 2 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la industria,

en condiciones de industria parada y totalmente funcionando, de día y de noche para comprobar el cumplimiento de los límites recogidos en el CUADRO 9. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h., el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose portal el ambiente sin los valores punta accidentales. Se cumplirá la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81, sobre condiciones acústicas (RD. 1909/81, 24 Julio 81, BOE 7-IX) (ver CUADRO 9).

d) Deslumbramientos: desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de este artículo, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

e) Emisión de gases: medidos en la chimenea u otro conducto de evacuación, no podrá sobrepasar los límites recogidos en el CUADRO 9 expresados en los siguientes tres índices: índice de ennegrecimiento de Rengelmann, en funcionamiento y en arranque, y de emisión de polvo en Kgs/hora. Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1.972 y las O.M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1.975, O.M. 10 de Agosto de 1.976 y O.M. 18 de Octubre de 1.976), sobre prevención y corrección de contaminación atmosférica de origen industrial (BOE 3-XII). No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades que no puedan ser fácilmente detectadas, sin necesidad de instrumentos, en el núcleo de la parcela colindante a aquella en que se produce la emisión.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad (Anexo IV D. 833/75).

f) Vertidos industriales: las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla y las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

4. Además de las ya expresadas, ninguna otra actividad podrá producir sobre alguna vivienda niveles de molestias o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados para el uso de Talleres (B2), bien sean actividades de oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien correspondan a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, mantenimiento, aparatos elevadores, etc.

5. Serán de aplicación las normas de control ambiental establecidas en la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### **Art. 197 Condiciones constructivas y de higiene de los edificios industriales**

1. En zonas de uso global o pormenorizado distinto del uso industrial (situaciones 2.e y 4.e), los edificios destinados a este uso deberán poseer los muros de separación con los predios colindantes, a partir de cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 centímetros, sin que en ningún punto pueda ser inferior a 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos; excepto en fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la cubierta en la que se dispondrá introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. En el caso de industrias y usos existentes tolerados no se requerirá el cumplimiento de lo anterior, salvo cuando, por la naturaleza de la actividad desarrollada (elevados ruidos, vibraciones o molestias), el Alcalde así lo exigiera expresamente y previo informe de los servicios técnicos municipales o provinciales.

2. Las actividades permitidas, además de estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, cumplirán las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como las condiciones ambientales reguladas por las Ordenanzas Medioambientales del Excmo. Ayuntamiento de Jerez.

3. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios o almacenes destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas o zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial bien directo desde el exterior o bien a través de un vestíbulo de distribución que, en cualquier caso, deberá cumplir su propia normativa.

4. Superficie de los locales: los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo una superficie por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y

ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta total del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por la Gerencia Municipal de Urbanismo, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

5. Los aseos de la instalación industrial o fabril serán independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 10 obreros o fracción.

6. Las escaleras de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho mínimo de un metro.

7. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos serán tales que cumplan las Normas Básicas de la Edificación NBE-CT-79, NBE-CA-88 y NBE-CPI-91 y no permitan que al exterior puedan llevar ruidos ni vibraciones sobrepasando los niveles marcados por la normativa ambiental.

8. Energía: se podrá utilizar la energía de fuente más adecuada a la actividad que se desarrolla, estableciendo en su caso, las medidas correctoras y reservas de combustibles especiales según marcan las disposiciones vigentes.

9. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kilowatios (KW). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W., cuando el número de éstas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para la elevación de agua, aire comprimido. Cuando en un mismo edificio, por su carácter de naves nido, coexistan diversos talleres, ni individualmente ni en conjunto sobrepasarán los límites correspondientes al uso de industria que corresponda según la clasificación de estas Normas.

10. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

11. Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos para la

seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

12. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

13. No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

14. Residuos: cuando las basuras y los residuos que por sus características produzcan cualquier industria, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

### SECCIÓN 3. ALMACENES (GRUPO B.1.III)

#### Art. 198 Definición

1. Se entiende como almacén el espacio destinado a la guarda, conservación y distribución de productos naturales o manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas. Cuando en la misma parcela de una industria o fábrica se halle un almacén de los productos, se considerará como incorporado a la categoría de la industria de la que es dependiente. Se incluyen los almacenes de todas las industrias anteriores, con las del transporte y del comercio al por mayor.

2. Las naves de almacenajes, tienen, a efectos de definición de edificio, las características expuestas para la edificación industrial. Cada nave podrá albergar más de un establecimiento, y tener las instalaciones auxiliares, locales de oficinas, etc., que fueran precisas para el desarrollo de la propia actividad.

#### Art. 199 Condiciones de los locales

1. Los locales que se destinen a este uso, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficinas así como las disposiciones vigentes en la materia.

2. No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas más que en situaciones análogas a la industria en medio rural.

3. Cumplirán las demás condiciones impuestas para el uso industrial.

4. Las condiciones ambientales se regirán por lo regulado para usos industriales manufactureros, del Grupo II.

### SECCIÓN 4. TALLERES Y SERVICIOS ARTESANALES (GRUPO B.2.IV)

#### Art. 200 Definición y clasificación

1. Comprende las actividades industriales y artesanales de escasa magnitud y explotación familiar o con reducido número de trabajadores (talleres domésticos), los servicios personales o vecinales de nivel local, las actividades de artes y oficios y, en general, las actividades con maquinarias o instalaciones para la elaboración, transformación o acabado de productos al por menor que no generan molestias a los usos residenciales o similar próximos.

2. Se incluyen las actividades no clasificadas o las que, siéndolo, corrijan suficientemente las causas de su clasificación en el Reglamento D. 2414/61, referentes a las divisiones 1 á 5 de la CNAE, y que, en ningún caso, sobrepasen los 300m<sup>2</sup>; así como el comercio al por mayor de recuperación de productos, reparación de artículos eléctricos del hogar y del cuero o calzado, relojes, restauración de obras, fotografía, óptica, juguetes, música, etc., estudios de cinematografía, estudios de radio difusión y televisión, prestación de servicios personales de lavandería, tintorería, institutos de belleza, saunas, masajes, peluquería, estudios fotográficos, baños públicos, guarderías de animales y todas las formas de artes y oficios artesanales de producción que no generen molestias (cordelería, caldería, repujado, forja, tallado, vidrio, telares, guarnicionería, alfarería, etc).

3. Se clasifican en cuatro categorías, según las actividades, situación admisible y superficie:

- Categoría 1ª. Talleres industriales
- Categoría 2ª. Talleres artesanales
- Categoría 3ª. Servicios personales
- Categoría 4ª. Talleres domésticos

#### Art. 201 Talleres industriales (Categoría 1ª).

1. Los talleres industriales sólo podrán ubicarse, además de en edificio exclusivo (situaciones 1.e, 2.e, 3.e ó 4.e del CUADRO 4), en situación 1.c ó 3.c, y comprenderán las actividades no clasificadas, o corregidas, por sus molestias en el R.A.M.I.N.P., referentes a las divisiones 1 á 5 de la C.N.A.E. en locales de superficie menor de 300m<sup>2</sup>, sin rebasar los 10 Kw de potencia instalada ni las demás condiciones ambientales del CUADRO 10. Se incluyen los edificios de "Industria Nido".

2. Dependiendo de la potencial intensidad de producción de la actividad, de las molestias, movimiento de mercancías generadas o acumuladas, carga y descarga, apreciado por los Servicios Técnicos Municipales, se permitirán en situación de medianerías (2.e menos molesto que en 1.e y 1.c) o en edificio aislado (4.e menos molesta que en 3.e y 3.c).

3. Cuando se ubicasen en situaciones admisibles para industrias del Grupo II, podrán alcanzar los índices y parámetros correspondientes a la situación y localización respectiva.

#### Art. 202 Talleres artesanales (Categoría 2ª)

1. Los talleres artesanales podrán ubicarse, además de en edificio exclusivo, en planta baja y semisótano (situaciones 1.e, 2.c, 3.c y 4.c del CUADRO 4).

2. Según análogos criterios a los del punto 2 del artículo anterior, los servicios municipales valorarán cada actividad para permitir la, de menos a más molestias potenciales, en situaciones 2.c, 4.c, 1.c y 3.c y en este orden. Cuando se ubicasen en situación admisible para la categoría 1ª podrán alcanzar los parámetros e índices correspondientes a ésta. Se prohíbe el trabajo nocturno en situaciones 2 y 4.

#### Art. 203 Servicios personales (Categoría 3ª)

1. Los servicios personales podrán ubicarse, además de en todas las situaciones de la categoría 2ª en la planta baja y primera o semisótano (cuando constituyan una misma unidad, local o establecimiento) (situaciones 1ª á 4ª y posición "d"), además de edificio exclusivo (posición e), comprendiendo las actividades de la agrupación 93 de la CNAE y análogos usos de carácter de servicios privados de interés público (comercios con cámaras frigoríficas, compresores o motores de electrodomésticos), no rebasando los 0,05 Kw/m<sup>2</sup>, con las limitaciones de superficie que procedan por los Arts. 5.34, 5.35 de las presentes Normas y demás del CUADRO 10.

2. Cuando estos servicios se ubicasen en situaciones o posiciones admisibles para otra categoría inferior, podrán alcanzar los índices y parámetros de la situación correspondiente. Se prohíbe el trabajo nocturno en situaciones 2ª y 4ª.

#### Art. 204 Talleres domésticos (Categoría 4ª)

1. Los talleres domésticos o de explotación familiar podrán ubicarse, además de en las situaciones de categoría 3ª, en pisos de cualquier uso (situaciones 2.aq, 2.b, 4.a y 4.b) o del mismo uso (situaciones 1.a, 1.b, 3.a y 3.b), no sobrepasando, los locales destinados a tal fin los 50m<sup>2</sup> ni el 25% del total de la vivienda o unidad familiar, ni los 0,03 Kw/m<sup>2</sup>. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la



vivienda del titular con medios y fines artesanales y de trabajo a domicilio. Se prohíbe el trabajo nocturno en situaciones 2 y 4.

2. Cuando se ubiquen en situaciones relativas admisibles para otras categorías podrán alcanzar los índices y parámetros de la situación y categoría correspondiente del CUADRO 10.

#### Art. 205 Condiciones de los locales

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- b) Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.
- c) Deberán tener ventilación e iluminación, ayudada por ventilación forzada si es necesario.
- d) El acceso se proyectará de forma que no causen molestias a los vecinos.
- e) Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán las máximas fijadas en la normativa que para este fin se acompaña para los usos industriales y talleres en general en el CUADRO 10.

#### SECCIÓN 5. TALLERES ARTÍSTICOS (GRUPO B.2.V)

##### Art. 206 Definición y condiciones

1. Comprenden las actividades artísticas o creativas de carácter privado realizadas por escultores, pintores, grabadores, artes gráficas, danza, música, publicidad, estudios de teatro y análogas actividades de profesionales liberales, artistas y literarios, no incluíbles en talleres artesanales (categoría 2ª, Grupo B.IV) ni talleres domésticos (categoría 4ª, Grupo IV), ni en oficinas, despachos, consultas, servicios privados o similares (Grupos VIII, XI o XII). Se refiere a las actividades en las que pueden usarse motores, máquinas, domésticas, música o vibraciones que pueden causar molestias a los vecinos y ser compatibles con la vivienda del poseedor del taller, estudio o local formando parte de la misma unidad habitacional.
2. Solamente podrán ubicarse, además de en edificio exclusivo (posición e), o en plantas baja y sótanos (posición c), en el último piso o ático (posición a), cuando no

implique el acarreo de materiales ni utilizar motores de potencia superior a 0,03 Kw/m<sup>2</sup>. En las demás posiciones se acogerá a los índices y parámetros de los talleres domésticos de la categoría 4ª, Grupo B.IV del CUADRO 10.

#### SECCIÓN 6. TALLERES DEL AUTOMÓVIL (GRUPO B.2.VI)

##### Art. 207 Definición y condiciones

1. Se entiende por talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, motos, bicicletas, recauchutados, remolques, carrocerías, chapistería o similares, y talleres de lavado y engrase (Grupo 50) ; excluyéndose los locales de venta y exposición de vehículos y venta de accesorios (50.3).
2. Además de en situaciones 1 y 3, posiciones c, d y e, sólo se permitirán en situaciones 2.e y 4.e. Los existentes en otra situación se tolerarán "en precario". Los depósitos de vehículos usados sólo se permitirán en polígonos industriales, asimilándolos a almacenes del Grupo III.
3. Cualquier actividad de las descritas realizada con carácter complementario a otra de menor nivel de molestias o contaminación o peligrosidad, implicará la aplicación de las medidas más restrictivas o de la situación que corresponda a la actividad condicionante más molesta de las realizadas (venta y reparación, motos y bicicletas, taller y gasolinera, electricidad y chapa). En cualquier caso dispondrá de aparcamiento interior suficiente para su máxima capacidad de acogida, prohibiéndose actividades en la vía pública.
4. Cumplirán en todo las condiciones exigidas para la situación respectiva en que se hallen del CUADRO 10, así como las condiciones de seguridad, higiene, medidas contraincendios, etc., de los garajes del Grupo B.VIII.
5. La reparación de camiones, autobuses, trolebuses, remolques y vehículos de mayor tonelaje, se acogerá a las situaciones del Grupo B.VIII.

#### SECCIÓN 7. TRANSPORTE DE VIAJEROS (GRUPO B.2.VII)

##### Art. 208 Definición y condiciones

1. Comprende los locales destinados a albergar las actividades del transporte urbano de viajeros, interurbano, o de mercancías por carretera, o a servir de estación, parada o garaje-aparcamiento para los vehículos autobuses o camiones con este fin, incluso de reparación y conservación.

2. Sólo se permitirán en situaciones 1ª y 3ª en las posiciones c, d o e.

3. Cumplirán las condiciones de higiene, seguridad y aislamiento de los garajes del Grupo VIII.

#### SECCIÓN 8. GARAJE APARCAMIENTO (GRUPO B.2.VIII)

##### Art. 209 Definición y clasificación

1. Es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos automóviles de cualquier clase. Se considerarán incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos (Subgrupo 63.214 CNAE).
2. Se establecen las siguientes categorías según las formas de utilización y situación de los garajes-aparcamientos:

Categoría 1ª: Garaje-aparcamiento, privado, anexo e inseparable de otro uso básico o pormenorizado, como uso secundario o auxiliar condicionado y compatible (situaciones 2.c y 4.c y con capacidad regulada en función del otro uso dominante).

Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento público, de propiedad privada o pública (o en régimen de concesión) en todas las posiciones posibles en un mismo edificio (a, b, c, d o e) o en el subsuelo de un espacio público.

Categoría 3ª: Aparcamiento en superficie, público o privado.

##### Art. 210 Condiciones generales de proyecto de los garajes-aparcamientos

1. La instalación del uso de garajes deberá ajustarse, además de lo estipulado por las presentes Normas, a las disposiciones vigentes en la materia y, en especial, a la Ordenanza 34 de VPO, O.M. 16. V. 74 (BOE 27.V) y el Capítulo III de las Ordenanzas Medioambientales del Excmo. Ayuntamiento de Jerez.
2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en las zonas de edificación correspondientes a recintos históricos, o en otras si razones urbanísticas lo aconsejan, o bien limitar el régimen normal de plazas de garajes a un régimen restringido. El hecho de denegar o establecer un régimen restringido, no releva a los propietarios de suplir el número de plazas obligatorias en lugar y forma adecuados. Cuando un garaje aporte plazas para un uso o edificio situado en otra parcela la aportación, que será por compraventa, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.



3. La dotación de aparcamientos será de una plaza por cada:

- Vivienda o apartamento, como mínimo.
- 100m<sup>2</sup> de oficina o comercio, como máximo.
- 10 plazas o 100m<sup>2</sup> de uso hotelero, recreativo o sanitario, como mínimo.
- 100m<sup>2</sup> o 5 empleados en la industria, como mínimo.

Se reservará una plaza por cada 50 o fracción para uso de disminuidos físicos.

4. Cuando el frente de fachada del solar fuese menor de 10 metros o esté en calles peatonales o de anchura inferior a 4,5m. en toda la longitud de su fachada, así como en aquellos edificios que su superficie de solar sea inferior a 300m<sup>2</sup>, no se exigirá el aparcamiento en el propio edificio. En todo caso, en zonas de vivienda unifamiliar no será obligatorio exigir la dotación de aparcamiento en el interior del solar, debiendo preverse los espacios públicos suficientes para tal fin en categoría 3ª.

5. Accesos: el acceso a los garajes, en el nivel de la calle y antes de las rampas o montacoches, dispondrá de un espacio de espera de tres metros de ancho y tres metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad para permitir una salida pausada de los vehículos a las vías públicas.

6. Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno a la calzada a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. La entrada y salida será única o, a lo sumo, doble, en función de la superficie total según se especifica más adelante. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles privadas de urbanizaciones o zonas de Estudio de Detalle, cuando esas calles sean traseras con respecto al edificio donde se construyen los garajes.

7. Los garajes de menos de 500m<sup>2</sup> tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de mayor superficie el ancho del acceso será de 3, 4 ó 5 metros, según que den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros, respectivamente.

8. Los garajes de categoría 1ª de menos de 500m<sup>2</sup> de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes no podrán servir para dar entrada a locales con usos autorizables. Las puertas serán blindadas, y en cualquier caso serán opacas en el plano de la fachada.

9. Los garajes con superficie comprendida entre 500m<sup>2</sup> y 2.500m<sup>2</sup> podrán tener sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la Norma Básica NBE-CPI-91.

10. En los garajes de más de 2.500 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberá existir acceso a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de dos accesos para peatones.

11. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis metros.

12. Montacoches. Se consolidará solución preferente la instalación de vehículos elevadores o montacoches en solares pequeños, en razón al ahorro de superficie de las rampas, cuyas medidas y normas se acogerán a la Circular del M.v. de 21 de Junio de 1.976, desarrollado de la Ordenanza 34 de VPO. Se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El fondo mínimo de espera horizontal será de 10m. y el ancho de 6 metros.

Las plazas reservada a disminuidos tendrán unas dimensiones mínimas de 5,0 m x 3,60m. y estarán situadas cerca de los accesos.

13. Alturas. En los garajes se podrá admitir una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto.

14. Aseos. En los garajes en los cuales se prevea permanencia de personal laboral, se instalarán aseos en la proporción establecida para usos industriales.

15. En todo caso, en los garajes de uso público que no superen los 1.500 metros cuadrados, se instalarán dos retretes y dos lavabos separados para hombres y mujeres y, por encima de ese límite, los aseos se incrementarán en un retrete y lavabo por cada 2.000m<sup>2</sup> de exceso o fracción.

#### Art. 211 Condiciones constructivas, higiénicas y de seguridad

Contraincendios: Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica NBE-CPI-91, sobre Protección contra incendios, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

### SECCIÓN 9. ESTACIONES DE SERVICIO (GRUPO B.2.IX)

#### Art. 212 Definición y condiciones

1. A los efectos de estas Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos y en la O.M. de 30 de Septiembre (BOE 18 Octubre), se entenderá por estación de servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes al por menor (55.51 CNAE).

2. Para la regulación detallada de las condiciones de establecimiento y localización de este tipo de actividad, se elaborará un Plan Especial de Estaciones de Servicios, cuyo ámbito se extenderá al suelo urbano y urbanizable.

3. Hasta tanto se apruebe el mencionado Plan Especial, únicamente podrán autorizarse con carácter provisional en instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, en situaciones 3.e ó 4.e, o bien mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al sistema viario, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate.

4. En el suelo no urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno.

4. Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 4/88 de 21 de Junio.

5. La existencia o instalación de cualquier actividad anexa, aunque ésta fuese de dominante o principal (talleres, garajes, estaciones autobuses, etc), no alterará las condiciones de situación exigidas al más molesto o peligroso (condicionante) de los usos que realiza.

### SECCIÓN 10. BODEGAS (GRUPO B.3.X)

#### Art. 213 Definición y condiciones

1. Corresponde a las actividades propias de la industria vinícola del Grupo 15.93 de la CNAE, tales como elaboración y crianza de vinos, elaboración de licores, brandies u otros vinos especiales, fabricación de vinagres vínicos y el aprovechamiento de los residuos vínicos (granilla, piquetas, orujo, etc); incluyendo el proceso de embotellado, refrigeración y almacenamiento cuando sea o no solidario con la obtención en la misma planta, y la obtención de aguardientes compuestos o naturales. Igual-

mente se entienden incluidas, las industrias auxiliares a la actividad bodeguera, tales como la fabricación de cartón, vidrio, tapones, etc.

2. Cumplirán las condiciones de situación y contaminación de las localizaciones respectivas de la industria manufacturera del Grupo II, Sección 2 de este Capítulo.

## CAPÍTULO CUARTO USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA (USO GLOBAL C)

### Art. 214 Definición y clasificación general

1. Se entiende por uso residencial de vivienda el que tiene por finalidad exclusiva o principal el alojamiento o residencia permanente de las personas que constituyen una unidad familiar autónoma.
2. Se incluye en esta actividad global la eventual actividad pormenorizada de usos anexos, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles con ella.
3. El uso global residencial de vivienda comprende, como usos pormenorizados tipológica y jurídicamente diferentes, los siguientes grupos:

Grupo I. Vivienda Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, tenga o no concreción física en el espacio dicha segregación, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros el mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público, e incluya en sí misma todos los elementos e instalaciones verticales y horizontales de comunicación que le sirvan, así como los usos secundarios posibles.

Grupo II. Vivienda Plurifamiliar: Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios (propiedad horizontal) los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias.

4. A su vez, cualquiera de los dos grupos anteriores podrá venir calificado, como uso pormenorizado, condicionante y excluyente, con las condiciones jurídico-económicas de viviendas de Protección Oficial, de promoción pública o privada.

### Art. 215 Condiciones de uso y programa de la vivienda

Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustará a la Normativa Mínima de Vivienda Social.

### Art. 216 Garantía de accesibilidad

Igualmente se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 2ª, Capítulo II, Título II del Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (BOJA nº 40 de 23 de Mayo de 1.992).

## CAPÍTULO QUINTO USO DE SERVICIOS PRIVADOS INTERÉS PÚBLICO (USO GLOBAL D)

### Art. 217 Definición y clasificación

1. A efectos de estas Normas se define como uso global de servicios privados de interés público, las actividades del sector terciario que, exclusiva o preferentemente, se destinan a la prestación de servicios públicos, virtuales o impropios o a la distribución de bienes de consumo, en empresas privadas o, excepcionalmente públicas, del ramo de la hostelería, el comercio al por menor, y los servicios administrativos, burocráticos y financieros, así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos.
2. El uso global de servicios privados de interés público, o sector terciario de prestación y distribución de bienes y servicios, para los fines de estas Normas, se divide en los siguientes usos pormenorizados y grupos de actividad, por criterios funcionales, económicos y de impacto en el medio urbano, en tanto que productores de competencias, por el espacio, molestias o distorsiones económicas y de concentración urbanas:

D.1) Uso pormenorizado de hostelería:

- Grupo I. Establecimientos sin espectáculos.
- Grupo II. Establecimientos con espectáculos.
- Grupo III. Servicios de hospedaje.
- Grupo IV. Campamentos y colonias de vacaciones.

D.2) Uso pormenorizado comercial:

- Grupo V. Comercio diario, al por menor.
- Grupo VI. Comercio ocasional, al por menor.

D.3) Uso pormenorizado de oficinas:

- Grupo VII. Bancos y oficinas, agencias, otros.
- Grupo VIII. Servicios privados profesionales.

## SECCIÓN 1. USO DE HOSTELERÍA (PORMENORIZADO D.1)

### Art. 218 Definición y clasificación

1. Comprende aquellas actividades exclusivas o predominantes dedicadas a la prestación de servicios públicos virtuales o impropios del ramo de la hostelería, como restaurantes, bares y comedores (55.3 CNAE) y al ramo de alojamiento temporal de las personas en hoteles, residencias, colegios mayores, hostales, apartamentos y campamentos de carácter turístico (51.1 CNAE).
2. Se subdivide este uso pormenorizado D.1, en los siguientes grupos:

Grupo I. Establecimientos de hostelería, sin espectáculos, comprende los establecimientos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y bebidas para consumir en el mismo, y que no presentan espectáculo y/o baile, reproducciones musicales y/o vídeo-musicales, tales como restaurantes y cafeterías, tabernas, bares, cafés, heladerías, colmados, etc (55.4 CNAE) ; no incluyéndose los restaurantes o cafés que funcionen conjunta y exclusivamente para oficinas, hospedaje, comedores en centros de trabajo, estudiantil, etc., que se considerarán uso anexo o condicionado del respectivo establecimiento a cuyo fin sirven (55.5 CNAE).

Grupo II. Establecimientos de hostelería, con espectáculos, comprende aquéllos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y/o bebidas para consumir en el mismo y similares, y contemplan espectáculos, baile y/o reproducciones o emisiones musicales, no incluyéndose cuando funcionen conjuntamente con hospedaje. En este grupo se incluyen las discotecas y los llamados bares musicales.

Grupo III. Hospedaje, comprende aquellos establecimientos hoteleros cuya actividad exclusiva o principal consiste en el alojamiento temporal o limitado de personas (55), conjuntamente o no, con la explotación de restaurante o cafetería, en hoteles, moteles, residencias, internados, pensiones, hostales, hotel-residencia (55.12), o

los mismos con restaurante (55.11), apartamentos amueblados para turistas o en otros alojamientos (55.23), como colegios mayores, residencias de estudiantes, militares y trabajadores (55.234), junto con los servicios de comedor respectivos y anexos (55.5), no incluyéndose los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica.

Grupo IV. Campamentos turísticos, comprende aquellas instalaciones dedicadas exclusiva o principalmente al servicio del alojamiento temporal o estacional con carácter turístico, tales como "campings", albergues y campamentos, "caravanning", centros, casas y colonias de vacaciones, casas de reposo, alojamientos turísticos de entidades oficiales o particulares para uso de sus afiliados, socios o empleados, etc (Subgrupo 55.2).

#### Art. 219 Situaciones y posiciones compatibles de cada grupo de actividades

1. Los grupos de usos pormenorizados anteriores podrán admitirse, como máximo, en las siguientes situaciones y posiciones (ver CUADRO 5) :

Grupo I: Hostelería sin espectáculos y/o vivienda, abierta al público en general, accesible desde la vía pública y con entrada independiente de otros usos anexos, se permite (A) en todas las posiciones 1ª y 3ª con el mismo uso global o pormenorizado y en situaciones 2 (posiciones c, d y 3) y 4 (posiciones c, d y e).

Grupo II: Hostelería con espectáculos o similares, por razón de sus ruidos, molestias al vecindario o aglomeraciones, se permite únicamente en edificio exclusivo para tal fin (posiciones e), con las debidas medidas de insonorización interior y en las medianerías. Los existentes que queden fuera de ordenación y tras la aplicación de estas normas, desaparecerán cuando cese la actividad. No obstante, se admitirán en edificios no exclusivos cuando el uso predominante del edificio sea un uso no residencial.

Grupo III: Hospedaje y hoteles, autorizados en cualquier posición y situación. Cuando incluyesen restaurantes públicos o espectáculos, anexos al mismo establecimiento, acomodarán su situación a la respectiva más desfavorable y menos molesta al vecindario de estos usos complementarios y condicionantes. Se autorizarán en vivienda unifamiliar cuando no lleven espectáculos y lo permitan las Normas Particulares de cada zona.

2. Los usos existentes que no cumplan con la situación señalada modificarán la misma, incrementarán las medidas de seguridad e insonorización o serán consideradas "en precario" y "fuera de ordenación".

3. En todo caso, la suma de las superficies de las parcelas, en zonas de vivienda unifamiliar, que pueden transformarse o destinarse a uso D.1 no superará el 2% del

total de la superficie neta del suelo edificable en dicha zona, además de cumplir las ordenanzas de edificación respectivas de la zona.

#### Art. 220 Condiciones de la edificación e instalaciones

1. Los grupos I y II, además de las condiciones de higiene, seguridad y niveles o categorías de prestación de servicio exigido por la legislación específica hotelero-turística y de espectáculos, simultánea y respectivamente, cumplirán las demás condiciones de los locales del uso pormenorizado D.2, comercial (Grupos V y VI), de este capítulo.

2. En el Grupo III, de hospedaje en general, por el carácter residencial del mismo, se aplicarán las siguientes condiciones:

a) Las condiciones especiales, higiénicas y de servicios correspondientes al uso de vivienda unifamiliar, excepción hecha de las condiciones de programa mínimo o de superficies de cocina o estancia comedor para los hospedajes superiores a 15 camas (200m<sup>2</sup>).

b) Las condiciones relativas a accesibilidad a las viviendas y edificios así como a las de seguridad, acústicas, térmicas, etc., correspondientes al uso de vivienda unifamiliar.

c) Dado el carácter colectivo y el número importante de personas que pueden alojar, será además de obligado cumplimiento la legislación hotelera en aquellas materias complementarias de higiene o seguridad que le sean de aplicación por afinidad de uso.

3. Los usos hoteleros se sujetarán a las demás disposiciones específicas de la legislación turística.

4. Los usos de establecimientos de hostelería con espectáculos públicos del Grupo II, cumplirán lo que les sea de aplicación, por sus dimensiones y capacidad, en el R.D. 2816/82 de 27 de Agosto, sobre Reglamento General de Policía, Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (BOE 6.XI.82) y la NBE-CPI-91.

5. En general, en estos establecimientos públicos, cuando se hallen en zonas residenciales, en calles con uso predominante de vivienda muy próximos a ella, además de las limitaciones de posición y situación impuestas a los mismos por el ruido o molestias que generan, no podrán emitir o producir ruidos o sonidos cuya percepción en el exterior de los establecimientos, en las medianerías o pisos superiores de otros usos, o en la vía pública exceda de:

Entre las 8 y 22 horas: 45 dBA

Entre las 22 y 8 horas: 30 dBA

## SECCIÓN 2. USO COMERCIAL (PORMENORIZADO D.2)

### Art. 221 Definición y clasificación

1. Se comprenden en este uso pormenorizado de servicios privados comerciales las actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, de la agrupación 52 de la CNAE; tales como alimentación, bebidas y tabaco (52.2) ; textiles, confección y calzado (52.41, 52.42, 52.43) ; farmacias, perfumería y droguería (52.3) ; equipamiento de hogar (52.44) ; automóviles y accesorios (50.1) ; otros comercios al por menor y en grandes almacenes ((52.121) ; exceptuando la venta de carburante en gasolineras (50.5), los restaurantes y cafés, las reparaciones y otros usos incorporados a otros grupos específicos condicionantes.

2. Se clasifican las actividades de este uso pormenorizado comercial, según dos grandes grupos, por el carácter temporal de la frecuencia de su demanda de consumo, y la dispersión o concentración espacial de su implantación, acercándose a los consumidores (diario) o buscando la centralidad del mercado (ocasional) :

Grupo V. Comercio diario. Comprende la venta al por menor de aquellos establecimientos o secciones destinadas a la alimentación (frutería, lecherías, carnicerías, pescaderías, panaderías, confiterías, vinos, ultramarinos, tabacaleras, frutos secos, etc (52.2 CNAE), y libros, papelería y periódicos (52.47).

Grupo VI. Comercio ocasional. Comprende los demás comercios de menor de esta agrupación 52, clasificándolos por actividades más detalladas, dada su distinta incidencia en la Ciudad y calidad ambiental, del modo siguiente:

• VI-A. Textil, confección, calzado y cuero: (Grupo 52.41).

• VI-B. Farmacias, perfumería y droguería, higiene y belleza: (Grupo 52.3).

• VI-C. Equipo del hogar, muebles, electrodomésticos, ferreterías, máquinas de coser y oficina, venta de automóviles, motos y bicicletas, carbonería, aparatos médicos, ópticas, fotográficos, joyerías, relojerías, juguetería, deporte, floristería, recuerdos turísticos, objetos religiosos, de fumador o de militares, anticuarios, traperías, objetos usados, etc: (Grupos 52.44, 52.45, 52.46, 52.47, 52.48, 52.5).

• VI-D. Grandes almacenes, del comercio mixto en grandes superficies, en supermercados, economatos, cooperativas de consumo, grandes almacenes, por secciones, bazares, hiper y macromercados que movilizan y concentraciones de personal y vehículos, y que requieren grandes superficies de almacenamiento,

camiones de transporte, aparcamientos extensos, con notables molestias de aglomeración y transporte. Comprende el Grupo 52.121, excepto las galerías de alimentación y mercados municipales por el fraccionamiento de puntos de venta, ser única o principalmente de alimentación y servir el comercio diario de los barrios (ver Grupo 5.II). Por las mismas razones se excluyen de este subgrupo D, los centros comerciales en un solo edificio o pasajes comerciales en parte de él, en grandes superficies, formados por numerosos locales independientes en propiedad o alquiler y de muy distintas actividades.

#### Art. 222 Situaciones admisibles y compatibilidades de cada grupo

1. Los usos comerciales se admiten, como máximo, en las siguientes situaciones y posiciones (salvo las limitaciones o regulaciones para el Grupo VI, según superficie, porcentajes de manzana y niveles admisibles:

Grupo V. Comercio diario. En posiciones c) y e) de todas las situaciones.

Grupo VI. Comercio ocasional. Según los subgrupos:

A) Textil: posiciones c), d) y e), en todas las situaciones.

B) Farmacias: posiciones c) y e), en todas las situaciones.

C) Equipo del hogar: posiciones c), d) y e), en todas las situaciones.

D) Grandes almacenes: solamente en situaciones 1.e), 3.e) y 4.e), (salvo en las zonas donde no se limite,, en situación 2.e).

2. A efectos de las limitaciones y regulaciones de la compatibilidad de los diferentes usos comerciales con otros usos en las zonas que expresamente se señale, se tendrán presentes los Arts. 186 y 187 y la Parte II de las presentes, referentes a máximo porcentaje de ocupación por manzana de cada uso, máxima superficie de locales comerciales en planta baja y nivel de pisos admisibles que se señale para cada posición y situación. En todo caso se observará, igualmente, lo dicho en el Art. 219.

3. Los comercios existentes en situaciones o posiciones contrarias a lo preceptuado en estas Normas, se consentirán "en precario".

#### Art. 223 Condiciones de la edificación y de los locales

1. Todos los locales de uso comercial en posiciones c) o d), deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda.

2. Son condiciones de carácter general:

a) La zona destinada al uso público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

d) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por condiciones de edificación.

e) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

f) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por la Gerencia Municipal de Urbanismo, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. La salida de aire caliente de la refrigeración se adecuará a lo dispuesto en las Normativas Medioambientales.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

g) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios la Gerencia Municipal de Urbanismo.

h) Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-91, NBE-CA-88 y NBE-CT-79, así como las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

i) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

3. Son condiciones de carácter específico para posición d) y locales superiores a 250m<sup>2</sup> en planta baja:

a) Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escalera y otros huecos, salvo los pertenecientes al Grupo VI. D.A los efectos de esta condición, se denominará "zona de contacto" la superficie de la planta superior cuya protección vertical coincida con la superficie de planta inferior.

Por lo menos el 15 por 100 de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15 por 100 podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de, al menos una de las aberturas, no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15 por 100 obligatorio.

Análoga condición será exigible para las plantas primeras o entreplantas.

b) La altura libre mínima para semisótano o sótano, será 2,70 metros o 3 metros respectivamente.

c) Las escaleras de servicio al público en los bajos comerciales tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros.

4. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria a la actualmente en vigor, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

5. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

6. Las condiciones para edificios exclusivos, comerciales, de posición e) y en cualquier situación, serán:



a) En todo caso, las correspondientes a posiciones c) o d) anteriores, además de las que correspondan a la actividad que desarrollen.

b) Será asimismo de aplicación, las siguientes condiciones específicas:

1ª En los edificios comerciales en los que se disponga de luz y ventilación artificial, en las condiciones establecidas para las posiciones c) o d), no serán obligatorias las zonas de contacto.

2ª Las escaleras de servicio al público, en los edificios comerciales, tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1,30 metros.

7. Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o los medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se registrarán por lo establecido para el uso industrial.

8. Los niveles sonoros al exterior serán como los del uso de hostelería.

### SECCIÓN 3. USO DE OFICINAS (PORMENORIZADO D.3)

#### Art. 224 Definición y clasificación

1. En este uso pormenorizado de oficinas se comprenden las actividades de prestación de servicios privados de interés público o personal, de carácter administrativo o burocrático, tales como intermediarios del comercio, bancos e instituciones financieras, agencias, seguros, promotores, asesorías, consultores técnicos, publicidad, prestación de alquileres, asociaciones, y demás servicios prestados a la colectividad en general por empresas, establecimientos o personas privadas y, excepcionalmente, públicas.

2. Se dividen en dos grupos, por el carácter abierto, masificado y público o personal y restringido:

Grupo VII. Bancos y otros servicios: Como intermediarios del comercial en general; editoriales; agencias de viajes; intermediarios del transporte; bancos oficiales, comerciales, industriales, instituciones de crédito; seguros; alquiler de máquinas, vehículos, bienes, muebles; servicios de limpieza; asociaciones culturales, profesionales, económicas, sindicatos, partidos, clubs turísticos, asociaciones religiosas o de consumidores; y agencias de servicios domésticos.

Grupo VIII. Servicios privados profesionales: Como consultores o auxiliares finan-

cieros, de seguros, inmobiliarios; despachos o bufetes jurídicos, estudios técnicos de consultoras, publicidad, etc; despachos para alquiler de viviendas y locales; consultas privadas de médicos y odontólogos, practicantes, matronas, técnicos sanitarios, clínicas veterinarias y estudios fotográficos sin laboratorio; excluyéndose los despachos o estudios privados profesionales no públicos anejos a vivienda, propios del Grupo B.V, o los talleres domésticos del Grupo B.IV, cat. 4ª.

#### Art. 225 Situaciones admisibles y compatibles

1. Los usos de oficinas se admiten únicamente en las siguientes situaciones y posiciones:

Grupo VII. Bancos y otros servicios: En situaciones 1ª y 3ª, en todas las posiciones; y sólo en posiciones c), d) y e), en las restantes situaciones, cuando el uso de la zona o del resto del edificio sea vivienda o residencial. En Conjunto Histórico-Artístico se garantizará el uso de la totalidad del edificio.

Grupo VIII. Servicios privados-profesionales: Situaciones 1ª y 3ª en todas las posiciones; y sólo en posiciones c), d) y e) en las demás situaciones 2ª y 4ª, cuando el uso distinto del edificio sea el de vivienda, salvo con apartamentos, siendo entonces admisible en posición b) o a).

2. Los establecimientos de oficinas en zonas de tipología de vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosadas, sólo se admitirán en manzana aislada y exclusiva para usos terciarios.

3. Los usos existentes contrarios, por su ubicación o categoría, a lo aquí preceptuado se considerarán "en precario".

4. Se estará en cada caso y Zona de Ordenanzas a las limitaciones de espacio, manzana y superficie de los Arts. 186 y 187 de las presentes, y se cumplirá lo dicho en el Art. 219 para este Uso.

#### Art. 226 Condiciones de la edificación y de los locales

1. Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso las específicas que les corresponda.

2. Son condiciones de carácter general:

a) La altura de los bajos de oficina será la que corresponda por condiciones de edificación.

b) Los bajos de oficinas tendrán los siguientes servicios:

1º Hasta 100m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo. Por cada 100m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

2º Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

c) La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas será natural, pudiendo ser completa con ventilación artificial en las piezas no vivideras. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se aplicarán idénticas normas que en el uso comercial (Art. 223), tercer y cuarto párrafos. En todo caso, será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas.

d) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91.

e) Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales, que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-91, NBE-CA-88 y NBE-CT-79, así como las que sean de aplicación en materia de la reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

f) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

3. Son condiciones específicas:

a) Los bajos de oficinas que utilicen el sótano o semisótano o la entreplanta, serán indivisibles de la planta baja.

b) La altura libre mínima para semisótano será de 2,70 metros o de 3 metros, respectivamente.

c) Las escaleras de comunicación entre estas plantas, si tienen acceso de público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros.

4. Los niveles sonoros de misión de ruidos o vibraciones en el exterior de las oficinas, de día y de noche, serán como los del uso de hostelería.

5. En edificios exclusivos de oficinas o con comercios, será obligatorio instalar un hueco de dimensiones y acceso suficiente desde el exterior o vía pública, cerrado y



ventilado, practicable en todo momento por el servicio de limpiezas, destinado específicamente a cuarto de cubos de basuras, ajustado, en su caso, a las normas de diseño municipales.

## CAPÍTULO SEXTO USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS (USO GLOBAL E)

### Art. 227 Definición y clasificación general

1. Se entiende por uso global de equipamientos y servicios públicos, aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente dichos, abiertos a la comunidad en general, gratuitos o tasados, de propiedad pública o privada o por concesión administrativa y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado. Comprende los sistemas generales y locales de equipamientos y espacios libres en general.

2. Se divide en siete usos pormenorizados y en catorce usos o grupos detallados de actividad:

#### E1) Uso de Servicios Administrativos y Municipales:

Grupo I. Administración Central, Autonómica y Local, comprende las oficinas, en edificios públicos municipales o autonómicos o centrales, de servicios oficiales al público, tales como Ayuntamientos, juzgados, órganos autónomos, cárceles, policía, seguridad social, delegaciones de la Administración Central o Autonómica, tenencias y locales pedáneos, consulados y representaciones diplomáticas (Grupo 75 CNAE).

Grupo II. Mercados municipales, comprendiendo los mercados centrales de abastos, galerías de alimentación, de propiedad municipal; para alquiler como puestos de venta al grupo alimentación y auxiliares; y los mataderos municipales.

Grupo III. Otros servicios públicos, como servicios de limpieza municipal, recogida de basuras, bomberos; y cementerios y pompas fúnebres del demanio municipal (Grupo 90 CNAE).

#### E2) Uso Educativo y Cultural:

Grupo IV. Educación General, Preescolar, Educación General Básica, Bachi-

lerato Unificado Polivalente y Formación Profesional; tanto públicos como privados, subvencionados o no (80.1, 80.2, 80.4, 21).

Grupo V. Educación superior, Universitaria, Facultades, Escuelas Técnicas, Departamentos y Colegios Universitarios, privados o públicos; y centros de investigación científica y técnica, incluso Reales Academias (80.3).

Grupo VI. Museos y Bibliotecas, comprende además, los archivos, jardines botánicos, zoológicos, salas de exposiciones públicas, salas de congresos y exposiciones, acuarios, monumentos nacionales declarados y otros servicios públicos culturales (Grupo 92.5 CNAE).

Grupo VII. Academias y otros centros privados, comprende los centros docentes de preparación privada, autoescuelas, cultura general, baile, mecanografía, idiomas; academias privadas de educación deportiva, pequeños gimnasios, escuelas de esgrima, ballet, danza y cante; círculos culturales, casas regionales, cine-clubs, etc. (Grupo 8.4 y 91).

#### E3) Uso Sanitario y Asistencial:

Grupo VIII. Hospitales, comprende clínicas y sanatorios de medicina humana, mediante prestaciones médicas, como maternidad, psiquiátricos, hospitales-asilos, con o sin régimen de internado; casas de socorro, urgencias, ambulatorios, policlínicas, balnearios, laboratorios de análisis, transporte de ambulancias; de propiedad pública de la Seguridad Social o privado, de mutualidades o hermandades.

Grupo IX. Asistencia social, comprende guarderías, educación especial, marginados sociales, rehabilitación drogadictos, asilos inválidos, cruz roja, asistencia benéfico-social (85.32).

#### E4) Uso Recreativo:

Grupo X. Parques y Jardines Públicos, comprende los espacios libres no edificables o Zonas Verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templos de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

Grupo XI. Espectáculos, comprende los espacios abiertos o edificados para ocio y esparcimiento en general, tales como cines, en sala o al aire libre; techos, auditorios, salas de conciertos, toros, circos; salas de juego, casinos, ferias comerciales y de mercado, parques de atracciones, verbenas fijas, etc.; excepto espectáculos deportivos, sin distinción (Grupo 92.3 CNAE).

#### E5) Uso Deportivo:

Grupo XII. Deportivo, comprende las instalaciones deportivas, en espacios y suelo exclusivo en general, como gimnasios, piscinas, estadios, hípica, polo, atletismo, tenis, fútbol, autódromos, aeródromos, hipódromos, etc.; o en interiores de edificios de uso compatible, como squash, gimnasios pequeños, esgrima etc (Ver Grupo VII) (Grupo 92.6 CNAE).

#### E6) Uso Religioso:

Grupo XIII. Templos, edificios destinados al culto exclusivamente, como iglesias, capillas, oratorios, exentos, así como residencias, recintos de los conventos de órdenes religiosas (las oficinas del obispado, asistencia u otras dependencias administrativas de organizaciones religiosas están en D.VIII).

#### E7) Uso de la Defensa:

Grupo XIV. Instalaciones militares, comprende los servicios administrativos, logísticos y técnicos, incluyéndose los hospitales, academias, escuelas, tribunales y terrenos de prácticas.

3. Cuando en un mismo espacio o edificio se den o se pretendan realizar distintas actividades de equipamiento público, su grupo será la suma de los que lo compongan, sin que deba prevalecer uno sobre otro, aplicándose a cada uno los criterios para su identificación o clasificación sin menoscabo del conjunto.

### Art. 228 Situaciones admisibles y compatibles

1. Las situaciones en que pueden admitirse los grupos indicados de equipamientos y servicios públicos, son los siguientes (ver CUADRO I.8.6.) :

– Grupo I. Administración: Igual que en D.3-VIII.

– Grupo II. Mercados: En posición e) en todas las situaciones y en las c) y d) en situaciones 1ª y 3ª.

– Grupo III. Otros servicios: Sólo bomberos o policía en posiciones c), d) y e), en situaciones 1ª y 3ª; y sólo posición e) en situaciones 2ª y 4ª.

– Grupo IV. Educación General: Posiciones c), d) y e), en situaciones 1ª y 3ª, Y sólo posición e) en situaciones 2ª y 4ª.

– Grupo V. Educación superior: Cualquier posición en situaciones 1ª y 3ª, y sólo

posición e) en situaciones 2ª y 4ª.

- Grupo VI. Museos: En toda posición y situación.
- Grupo VII. Academias privadas: Como en D.3-VIII.
- Grupo VIII. Sanitario: Como Grupo V, educación superior.
- Grupo IX. Asistencia social: Todas en situaciones 1ª y 3ª, y sólo e) en situaciones 2ª y 4ª.
- Grupo X. Parques y Jardines: En suelo no edificado y cubiertas de instalaciones subterráneas.
- Grupo XI. Espectáculos: Como Grupos V, VIII y IX.
- Grupo XII. Deportivo: Todas en situaciones 1ª y 3ª, y sólo c) y e) en 2ª y 4ª.
- Grupo XIII. Religioso: Todas en situaciones 1ª y 3ª, y e) en 2ª y 4ª.
- Grupo XIV. Defensa: Sólo edificios exclusivos, en situaciones 1.e) y 3.e).

#### Art. 229 Conservación y transformación de los usos públicos

1. En las zonas consolidadas de vivienda unifamiliar y en parcelas de éstas actualmente edificadas no podrá transformarse el uso de vivienda inicial en ninguno de los usos de equipamientos y servicios públicos anteriores, excepto los de los Grupos I, V, VI, VIII, IX y X que, en todo caso, además de cumplir las Ordenanzas propias de la zona, no podrán rebasar con la suma de todas las parcelas destinadas al uso global E en dicha Zona, el 10% de la superficie neta del suelo edificable de la misma (Arts. 186 y 187).
2. Cuando un equipamiento o dotación existente, cayera en desuso o deviniese en innecesario, se destinará a otro uso de equipamiento o dotación que por su situación y posición sean admisibles.
3. Excepto en los casos de parques y jardines, los usos propuestos de equipamiento en el Plan, tienen carácter orientativo o indicativo, pudiendo sustituirse por otros de uso público en atención a las circunstancias concurrentes, teniendo preferencia, en este caso, los usos complementarios.
4. Los usos públicos de equipamiento E actualmente existentes, cuando estén en posición o situación contraria a lo aquí explicitado, podrán o deberán, de hacerlo no obs-

tante, transformarse en cualquiera de los usos globales de E (equipamientos) o de los pormenorizados 4.I o 4.III que cumplan con la situación y posición admisibles respectivas al nuevo uso.

5. Cuando se permitieran usos distintos al público en el mismo edificio (sit. 2ª y 4ª), se consentirá un aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que tenga reconocido, sin reducir la superficie útil total que, en su caso, tuviese el uso existente de carácter público que se pretenda complementar o transformar.
6. Los espacios libres y zonas verdes actuales de dominio y uso públicos no podrán transformarse en ningún otro uso que implique su edificación o desvirtuación, en una superficie superior al 6% de la superficie neta del parque o jardín y, en todo caso, exclusivamente para fines de servicio público o impropio en concesión temporal y de carácter complementario al de uso, recreo y expansión.
7. Podrá permitirse la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, en los espacios libres de nueva creación y en el caso de reforma de los existentes, cuando no suponga la pérdida completa de los elementos vegetales de los mismos.
8. Determinados espacios de titularidad privada y calificados como espacio libre o zona verde, por sus grandes dimensiones, situación marginal o grado de utilización condicionado al uso productivo y privativo del que dependen, podrán no ser cedidos al dominio público, cuando para la ejecución del Plan y en virtud de los Arts. 211 TRLS, no fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, prevista en el Derecho privado o administrativo mediante convenio con el propietario y formalización escritural de una servidumbre de uso, continua, voluntaria, aparente, positiva e indivisible que, en todo caso, será declarada de utilidad pública en beneficio del municipio como comunidad. Si no se obtuviere convenio podrá imponerse la servidumbre mediante los requisitos que expresamente señala el Art. 211 TRLS.

#### Art. 230 Condiciones generales de la edificación con destino a locales o salas de reunión pública de cualquier uso

1. Cumplirán las establecidas para los usos de carácter comercial, según concordancia de las ubicaciones, y las instalaciones cumplirán las condiciones aplicables de los usos industriales con las limitaciones de carácter ambiental que les corresponde.
2. Asimismo, las condiciones de accesos y seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente y a la de espectáculos que les sean de aplicación. Para autorizar el inicio de la actividad será preciso que el promotor presente certificado de la póliza de seguro de responsabilidad civil, en cuantía adecuada al aforo previsto.

3. Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su situación, en edificios que pueden alojar el uso de vivienda, podrá producir ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, entre las 22 h. y las 8 h. con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de viviendas.

4. En edificios con uso de actividades de salones de baile, discotecas, disco-bar, bingos o similares, su instalación se condiciona a la justificación de que el nivel de molestias que generan es tolerable para la tranquilidad del vecindario y en ningún caso sobrepasan las tolerancias del Grupo 2. IV, 1ª cat.

5. Las actividades de los Grupos 4.I y II podrán establecerse en áreas públicas como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento.

6. La edificabilidad de los usos de equipamientos públicos se ajustará a las Ordenanzas de la Zona en que se encuentren enclavados y, en otro caso, cuando sean Zonas o espacios singulares (de escasa densidad, bajo aprovechamiento tipo...), la edificabilidad no podrá superar los 1,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela neta, sin limitaciones de volumen, ocupación o de altura.

## CAPÍTULO SÉPTIMO USO DE INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS BÁSICO (USO GLOBAL F)

#### Art. 231 Definición y clasificación

1. Se comprende como uso global de infraestructura a los sistemas generales y locales destinados a vías de comunicación, infraestructuras básicas, de uso y dominio públicos (demanio artificial) de propiedad y gestión directa del Estado o del municipio, y servicios públicos en concesión a particulares.

2. Se divide en cinco usos pormenorizados o grupos detallados de actividades:

F1) Grupo I. Viario, comprende el sistema general y local de los espacios públicos destinados al transporte.

F2) Grupo II. Ferroviario, comprende el sistema general destinado al transporte por ferrocarril, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio del servicio público.

F3) Grupo III. Aéreo, comprende el sistema general destinado al transporte aéreo y

sus instalaciones aeroportuarias necesarias.

F4) Grupo IV. Infraestructuras básicas, comprende el sistema general de las instalaciones de producción, transporte, almacenamiento y distribución de energía eléctrica, captación de embalse, distribución y gaseoductos, así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

F5) Grupo V. Telecomunicaciones, comprende el sistema general de las instalaciones dedicadas exclusiva o principalmente a la realización del servicio postal de correos, telegráfico, telefónico o televisivo, y servicios oficiales de comunicaciones radioeléctricas y telecomunicaciones, así como las instalaciones de emisión privadas y los servicios técnicos auxiliares necesarios a estas comunicaciones; no incluyéndose las oficinas de cajas postales de ahorro ni las oficinas o estudios de emisoras de radio o televisión, salvo cuando estén situadas en la misma central emisora. Son siempre servicios de dominio público de gestión directa, o en concesión administrativa, libre o en monopolio.

#### Art. 232 Situaciones admisibles

1. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gaseoducto), por la superficie (carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, depuradoras, etc) o mediante servidumbres aéreas (tendidos eléctricos, telefónicos, conos de vuelo de los aeropuertos).
2. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios de correos, telefónica, s garaje de tranvías, emisoras, etc., puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

#### Art. 233 Condiciones de las instalaciones

1. Las instalaciones apropiadas de los Grupos I y IV anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función (peaje, peones, camineros, maquinaria, depuradoras, depósitos, transformación, gas, etc.), acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del Suelo Urbano como del No Urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del Suelo parcialmente afecto

a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

Deberán presentarse un proyecto o Estudio de Detalle con la zonificación y ordenación del conjunto de la propiedad, previo a la licencia municipal pertinente, sin perjuicio de las demás autorizaciones y trámites que correspondan por el régimen de concurrencia de competencias.

2. En las instalaciones necesarias para los Grupos II y III se ordenará el conjunto de la propiedad afecta con arreglo a los siguientes criterios de zonificación:
  - a) Zonas de equipamientos, ferroviarios o portuarios; de soporte, atención y ayuda a los viajeros, con servicios de correos, teléfonos, comerciales, hostelería, administración, conservación, aparcamientos, espectáculos, de recreo y reposo, juegos y cuantos convengan a un centro cívico de atracción pública, con las viviendas imprescindibles para los empleados directamente al servicio de las instalaciones, no pudiendo hacerse oficinas ni viviendas para fines ajenos al estricto servicio público prestado.
  - b) Zonas de uso industrial, para almacenes, talleres, hangares, mercancías, muelles, contenedores, comedores y sala de reunión de empleados, uso sanitario, instalaciones deportivas para empleados y usos anexos a la función industrial o de transporte del servicio público estricto.
  - c) Zonas de vías o pistas, y sus zonas de protección de seguridad no edificables en absoluto (salvo garitas, controles técnicos y torres de señales).
3. En los Grupos II y III, y respecto a las zonas señaladas, la edificabilidad será como máximo de 0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las zonas a) y b), sin sobrepasar las tres plantas o niveles de edificación, y sin limitación de volumen cubierto ni altura de las cubiertas no transitables de las instalaciones de hangares o estaciones.
4. Las edificaciones del Grupo V se ajustarán a las Ordenanzas de la zona respectiva donde se hallaren, con las limitaciones de volumen y aprovechamiento del uso de oficinas, talleres o industrias que comprendieran.

# INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

## LIBRO 5º

### TÍTULO I. LICENCIAS

#### CAPÍTULO PRIMERO LICENCIAS Y OBRAS DIVERSAS

##### Art. 234 Actos de edificación y uso del suelo

1. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:

1º Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.

2º Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o industrias existentes.

3º La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

4º Las de modificación del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.

5º Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

6º Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el Art. 136 TRLS.

7º Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias, autorizadas por su aprobación.

8º Las parcelaciones.

9º Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplén, vertido, etc) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.

10º La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.

11º Los usos de carácter provisional a que se refiere el Art. 136 TRLS.

12º El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.

13º La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.

14º La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente y el vertido de sus escombros.

15º Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc).

16º La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea, la roza y el descepe.

17º Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.

18º La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).

19º Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc).

20º Y, en general, toda obra de construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

2. La sujeción previa licencia municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos del Estado y Entidades de derecho público que administren bienes estatales y las que afectan a terrenos de dominio público o zonas de influencia o servidumbre aéreas, ferroviarias, red viaria, de protección histórico-artísticas, etc., que precisen previamente autorización del Organismo administrativo competente.

3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

##### Art. 235 Obras menores sujetas a licencia

1. Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia previa municipal e incluidas en el artículo anterior, las siguientes (véase notación de P. o D. en el Art. 247) :

A) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

1) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

2) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

3) Construcción de barracones y kioscos para la exposición y venta.

4) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos salvo las que ofrezcan peligro que serán obra mayor.

5) Colocación de anuncios y bastidores para ello, salvo los que ofreciesen peligrosidad que estarán sujetos a licencia de obras mayores.

6) Colocación de postes de todo tipo (D).



7) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a la vía pública.

8) Instalación de marquesinas para comercio (P y D).

B) Obras auxiliares de la construcción:

9) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.

10) Construcción de puentes, andamios y similares (D).

11) Ejecución de calas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor (D).

12) Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P y D).

13) Acodalamiento de fachadas (D).

14) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (P y D).

15) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metros las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio (P y D).

16) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:

17) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética (D).

18) Reparación de cubiertas y azoteas (D).

19) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico y que requieran andamios (D).

20) Colocación de puertas y persianas en aberturas.

21) Colocación de rejas.

22) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

23) Construcción de pozos y fosas sépticas (D).

24) Apertura o modificación de balcones, repisas, o elementos salientes (D).

25) Cambio o reparación de elementos estructurales (P y D).

26) Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales (P y D), sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos para estas obras.

27) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (D).

28) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes (P y D).

29) Construcción y modificación de escaparates.

30) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores (D).

31) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas (D).

32) Cobertizos ligeros o abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor a 50m<sup>2</sup> y cuya altura total no exceda de 5m. (P y D).

33) En general, las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio conforme a los siguientes criterios:

- 1) Que no incidan en la estructura ni en la fachada del edificio.
- 2) Que no precisen dirección de obra.
- 3) Que no modifiquen usos existentes.
- 4) Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad del facultativo.

D) Obras en solares o patios:

33) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

34) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>), de superficie total (D).

35) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50m.) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20m.) por debajo del mismo, en algún punto (P y D).

36) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

37) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública (D).

2. Las obras menores contendrán la documentación abreviada, conforme al Art. 247 de estas Normas, salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

#### **Art. 236 Actos realizados sin licencia**

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, dará lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y disciplinaria previstas en la legislación vigente.

#### **Art. 237 Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación**

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa.

#### **Art. 238 Régimen de la licencia**

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si el apro-



vechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los Arts. 187 a 190 de la Ley del Suelo.

5. El procedimiento de otorgamientos de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.
6. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

#### **Art. 239 Contenido de la licencia**

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido por las Normas en su documentación técnica y en sus Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, de las normas Básicas de Edificación (NBE).
3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Gerencia Municipal de Urbanismo en solicitud de información.
4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
5. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del Proyecto aprobado, en el que se hará constar, mediante diligencia suscrita por el Secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, sellado con el de la Gerencia Municipal de Urbanismo y que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.
6. Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras importantes de la edificación de la primera etapa, salvo el caso de prefabricación seriada.

#### **Art. 240 Plazos de vigencia de las licencias**

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia, que en ningún caso excederá de seis meses.
2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.
3. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número 1 anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.
4. No obstante, el titular o causahabiente de la licencia dentro de dichos plazos respectivos, podrá solicitar justificadamente una prórroga del mismo, que la administración podrá conceder o denegar, motivadamente.
5. La caducidad se producirá por el transcurso del plazo de iniciación establecido en la licencia, o en su caso, el de la prórroga, previa audiencia del interesado.
6. La prórroga de los plazos de iniciación a que se refiere el párrafo 4, devengará las correspondientes tasas, proporcionales al tiempo solicitado para la misma respecto al total devengado con la licencia inicialmente otorgada.
7. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.
8. El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo, según el tipo de obra a ejecutar.
9. Caducará la licencia por el transcurso del plazo señalado para su finalización, previa audiencia del interesado.

#### **Art. 241 Condiciones de iniciación y ejecución de las obras**

1. A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:
  - a) Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Gerencia Municipal de Urbanismo y obtenido el Acta de Tira de Cuerda.
  - b) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.
2. Caducará, asimismo la licencia, cuando las obras se hayan paralizado, o no proseguido a ritmo normal, durante más del plazo de interrupción establecido en la licencia.
3. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva a que se refiere el número 7 del artículo anterior. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.
4. El plazo de prórroga para la conclusión de las obras se determinará en función de las obras ejecutadas y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga.
5. Lo establecido en este artículo lo es sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre suspensión de licencias y edificación forzosa o de la que proceda, según la naturaleza de la licencia de que se trate.
6. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerará en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.

#### **Art. 242 Obligaciones del titular de la licencia**

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la Ordenanza, a lo siguiente:
  - a) Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.
  - b) Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

- c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, blancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
- d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.
2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del Proyecto de Urbanización.
3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

## CAPÍTULO SEGUNDO TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES DE LICENCIA

### Art. 243 Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas. También se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Todos los documentos antes citados deberán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito

indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.

3. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.
4. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

### Art. 244 Solicitud de licencia

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las indicaciones señaladas en el mismo.
2. Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo, acompañadas del abono de las tasas.
3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes de la sección.

### Art. 245 Silencio administrativo

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de las Normas y de los Planes, Normas, Proyectos y Programas que se aprueben en desarrollo de éste.

### Art. 246 Aportación de autorizaciones concurrentes

Las autorizaciones que deban otorgar otros Organismos con competencias concurrentes habrán de adjuntarse en la solicitud de la licencia, no considerándose la documentación completa del proyecto hasta que se aporten aquéllas, a los efectos del cómputo de plazos y en el caso de que las mismas condicionen el otorgamiento de la licencia urbanística.

## CAPÍTULO TERCERO DOCUMENTACIÓN

### Art. 247 Obras con documentación abreviada

1. Las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.
2. En los supuestos de obras menores se requerirá además, cuando así se indique respectivamente con las letra P y D, lo siguiente:

P: Presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo.

D: Dirección facultativa justificada mediante hoja de anuncio de dirección visada por el correspondiente Colegio Profesional.

3. La solicitud se acompañará de los documentos siguientes:

- a) Un ejemplar del presupuesto y del croquis de la obra con expresión de sus dimensiones.
- b) En las obras menores que afecten a edificios catalogados se exigirán, además de planos y direcciones facultativas, los documentos, gráficos, fotografías y croquis que resulten precisos, en su caso.

4. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que la Gerencia Municipal de Urbanismo no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

### Art. 248 Requisitos del proyecto técnico

1. En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado por el interesado y por el técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional figurando, junto a la firma, el nombre y apellidos del técnico.
2. El proyecto técnico definirá, justificará y valorará las obras e instalaciones, amparándose en las normas de buena construcción, con una presentación que facilite su inspección.

**Art. 249 Documentación para licencia de segregación o parcelación**

1. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación que describirá la finca a parcelar; se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación, y se describan las parcelas resultantes, con expresión de sus superficies y localización.
- b) Certificado de dominio y estado de cargas y otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
- c) Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2.000.
- d) Plano topográfico de información a escala 1:500, en el que sitúen las lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculantes.
- e) Plano de parcelación a escala 1:500.

2. La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior, se presentarán por triplicado.

**Art. 250 Documentación para licencia de obras de urbanización ordinarias**

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañarán los siguientes documentos por triplicado:

- a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
- b) Proyecto técnico.
- c) En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar:

- I. Demolición
- II. Movimiento de tierras
- III. Obras de fábrica
- IV. Pavimentación
- V. Abastecimiento y distribución de agua potable
- VI. Evacuación de aguas y saneamiento
- VII. Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos
- VIII. Plantaciones de arbolado y jardinería

3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en el Libro III para los Proyectos de Urbanización.

4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscritas por el promotor y su técnico.

5. Depósito de garantía. El solicitante deberá prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, de importe igual al 115% del presupuesto.

**Art. 251 Documentación para movimiento de tierras**

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el Art. 247 de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.
- b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.
- c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indi-

quen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

2. La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

**Art. 252 Documentación para la licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma**

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en esta Ordenanza.

b) Proyecto técnico por triplicado, en los casos en que la petición de la licencia afecte a competencias concurrentes. Habrán de adjuntar las autorizaciones y los ejemplares diligenciados, los organismos competentes.

c) Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte, o rebaje de tierras, se adjuntarán los documentos complementarios que se relacionan en los epígrafes a), b) y c) del párrafo 1 del artículo anterior y el acreditativo del cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 3 del propio artículo.

d) Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna

de las fincas sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.

2. El proyecto técnico a que se refiere el apartado b) del número anterior, contendrá como mínimo, los siguientes documentos por triplicado y en formato UNE A-4, debidamente visado y encuadernado:

a) Memoria con justificación de cumplir todas las ordenanzas y normas de aplicación, con atención especial al cumplimiento del Decreto 72/1.992, de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

b) Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas), a escala 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones (a escalas 1:100 o mayores), debidamente acotados; señalándose en línea continua en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, en línea de trazos lo nuevo y en línea de puntos lo que se haya de demoler.

c) Oficios de direcciones facultativas de los técnicos superiores y medios legalmente autorizados.

d) Nombramiento de contratista u hoja provisional.

e) Cuestionario de estadística municipal y de fiscalía.

f) Copia del título de propiedad.

g) Informes y planos diligenciados por las Compañías Suministradoras, sobre las acometidas correspondientes.

3. De conformidad con lo establecido en el Art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de instalación, si fuere procedente y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración.

4. En virtud y además del número anterior, los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación y alojen actividades que se presuma puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/61 del 30 de Noviembre.

#### **Art. 253 Documentación para la licencia de demolición**

1. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Tres ejemplares del proyecto de demolición.

b) Tres ejemplares del proyecto de obra nueva.

c) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.

#### **Art. 254 Documentación para licencia de apeos**

1. Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios; en caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

3. En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a la Gerencia Municipal de Urbanismo, de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente se exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

#### **Art. 255 Condiciones para la licencia de vallado de obras**

1. Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección, la cual no se concederá

rá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra, o simultáneamente con ésta.

2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera un paso libre de 1 metro de ancho para peatones o, si ésta no fuese capaz se reservará un paso de 1 a 2 metros de la calzada para peatones, debidamente protegidos contra vehículos.

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro de la valla, la Gerencia Municipal de Urbanismo fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección, que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por la Gerencia Municipal de Urbanismo se ordenará la adopción de medidas de carácter extraordinario.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las obras de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. Las instalaciones de las vallas se entienden siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas, por igual período deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### **Art. 256 Documentación para la licencia de grúas torre**

1. Con la solicitud de licencia para la instalación de uso de grúas torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las



áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c) Documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

e) Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria.

2. La petición de licencia para instalación y uso de grúa podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en que vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso, referidos en el número anterior.

#### Art. 257 Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial

1. La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:

a) Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Normas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.

b) Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo se señalará la colocación de los aparatos y

motores, indicándose sus potencias en C.V., acotándose en cada local y detalladamente.

c) Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a 50 metros.

d) Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.

2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

#### Art. 258 Documentación previa a la licencia

1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá:

A) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.

B) Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

C) Viviendas familiares, aisladas, con destino a los usuarios de las explotaciones agrarias de cualquier índole.

D) Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Para construcciones o instalaciones de los tipos A y B, se presentará con la instancia:

a) Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características (Art. 3.6.5).

b) Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planes y Normas de la Administración de Agricultura o de Obras Públicas, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.

c) Licencia de apertura, en caso de explotaciones agrícolas clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

d) Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.

3. Para construcciones de los tipos C y D, junto con la instancia:

a) Nombre, apellidos o razón social y domicilio.

b) Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada e indubitable, con acotaciones precisas, zonas o subclasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de titularidad del Registro).

c) Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, con memoria que exprese el cuadro de superficies de ocupación y descripción de las características fundamentales (suministro y caudal suficiente, instalación eléctrica, sistema de evacuación y depuración), presupuesto de las obras, planos de alzados, secciones y plantas, materiales y solución propuesta en los croquis, fotos o panorámicas que demuestren lo mismo del punto d) del número 2 anterior.

d) Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente, con certificaciones de Sanidad, Dirección Provincial, conforme al R.D. 928/79.

e) Planos de conjunto del entorno acotados que demuestren los extremos exigidos.

f) Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos auxiliares que se pretenden o, en el tipo D, de la utilidad pública o interés social, con certificación acreditativa de la Dirección Provincial competente por razón de la materia, y de su absoluta necesidad de emplazamiento en el medio rural y licencia de apertura previa por razón del uso que se pretenda.

4. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, roza, descepe, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa, se presentarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc.

#### Art. 259 Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural

1. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.



2. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

3. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.

4. Los proyectos que afecten a elementos del Conjunto Histórico-Artístico o a elementos de otros Conjuntos que se pudieran declarar, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a Conjuntos Histórico-Artísticos, Incoados o Declarados en Circular de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas a las Comisiones del Patrimonio Histórico-Artístico, en 1.982.

5. Los documentos solicitados en dicha circular son de carácter escrito y gráfico que, conjuntamente con los exigidos en estas Normas, se presentarán para las siguientes finalidades y con el contenido que se señala en su documentación gráfica:

a) Obras de reforma y ampliación:

I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).

II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).

III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).

IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).

b) Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:

I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).

II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.

III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).

IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.

V. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.

c) Solicitud de permiso de derribo total o parcial:

I. Integración en el tejido urbano (1/500).

II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.

6. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta en relación a la Sección 3 del Capítulo I, Título I del Libro VII.

7. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Art. 392 de las presentes, para cualquier clase de suelo.

La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

## CAPÍTULO CUARTO DE LAS LICENCIAS EN LAS QUE CONCURRAN COMPETENCIAS DE OTROS ORGANISMOS

### Art. 260 Obras, afecciones y organismos competentes

1. Con carácter previo a la presentación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Gerencia Municipal de Urbanismo cumpla el trámite y obten-

ga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

## CAPÍTULO QUINTO LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES

### Art. 261 Solicitud de licencia

1. Se requerirá licencia de instalación para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Gerencia Municipal de Urbanismo, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

3. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.

4. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

### Art. 262 Actividades inócuas y calificadas

1. Se considerarán inócuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

2. Se considerarán actividades calificadas, las comprendidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre (BOE 7.XII.61) y se tramitarán de acuerdo con los Arts. 29 á 37 del mismo.

#### Art. 263 Documentación para la licencia de actividades industriales y comerciales

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:

2. Para las inócuas:

- a) Impreso de instancia en modelo oficial.
- b) Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).
- c) Recibo acreditativo del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
- d) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
- e) Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física; y
- f) Fotocopia de las licencias de construcción, 1ª utilización, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad al local; con la clasificación decimal de la actividad.
- g) Plano de planta a escala 1:100.

3. Para las calificadas:

- a) Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.
- b) Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiera ocupado con anterioridad al local.
- c) Certificado de la dirección facultativa.
- d) Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

– Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

– Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.

– Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.

4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.

5. Las solicitudes de licencia por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquél en el I.A.E. En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno.

6. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

7. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.

8. A tenor de lo establecido en el Art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos con características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la instalación, si fuera procedente.

9. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.

#### Art. 264 Licencia de vertederos

1. La solicitud de licencia se presentará acompañada del proyecto correspondiente.

Los Servicios Técnicos Municipales decidirán si es admisible la petición a la vista del planeamiento y, en caso afirmativo, señalará las condiciones de concesión de licencias con las garantías, plazos, etc., y fijará la forma en que habrán de inspeccionarse los trabajos. Tarifará los derechos aplicables y previo abono, la Gerencia Municipal de Urbanismo otorgará, si procede, la licencia.

2. Se fijará la naturaleza de los materiales de vertido admisibles y el cánón máximo por metro cúbico, así como las rasantes definitivas y el refino o terminación de las superficies vistas o plantación en su caso.

3. La concesión de todo vertedero llevará aparejada para el concesionario la obligación de limitar los terrenos que han de ser utilizados para el vertido con un cerramiento que, en la parte lindante con la vía pública, deberá situarse en la alineación oficial, si la hubiere, previo el oportuno señalamiento de la misma y, en todo caso, colocarse en las líneas que señalen los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

4. Si la cota del terraplén fuese superior a la del terreno colindante, sea vía pública o propiedad particular, el solicitante habrá de optar o por levantar en el perímetro del área que se rellene un muro de contención de sus tierras, en condiciones de estabilidad suficiente para contener el empuje de las mismas, o por limitar el vertido de tal manera que quede un espacio de dos metros al interior del cerramiento libre de cualquier clase de echadizo, arrancando a partir de estos dos metros el talud natural de las tierras o escombros que se viertan.

5. En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas.

#### Art. 265 Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad.

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.
  - b) Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se resaltarán si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones, alineaciones y rasantes.
  - c) Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.
  - d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.
  - e) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico precisos para el uso pretendido.
2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

## CAPÍTULO SEXTO EJECUCION DE LAS OBRAS

### Art. 266 Prescripciones observables en la ejecución de las obras

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
- a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

- b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
  - c) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
  - d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.
  - e) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo.
2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:
- a) El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.
  - b) Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.
  - c) El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Gerencia Municipal de Urbanismo la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.
  - d) Copia del plano agregado en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.
3. La autoridad municipal, cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

### Art. 267 Dirección facultativa

1. No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa sin que se cumplan los requisitos siguientes:
- a) Comunicación a la Gerencia Municipal de Urbanismo del facultativo designado como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación se presentará por duplicado, y en su caso, en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo; constará en la misma, además, la fecha de la licencia de obra o de la autorización provisional en su caso, y el nombre, apellidos, o razón social, y número de docu-

mento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas; el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.

- b) Cuando la obra comporte movimientos de tierra, junto con la anterior notificación, se acompañarán los documentos que se previene para la concesión de licencia de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial.
2. Toda la obra indicada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

### Art. 268 Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Normas que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.
2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Gerencia Municipal de Urbanismo, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.
3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación del nuevo constructor.

### Art. 269 Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de 1ª utilización, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:
  - a) Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación,

el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

- b) Si no se hubieran presentado con la solicitud de licencia de obras, se adjuntarán planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas del trabajo y administrabilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.
- c) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.
2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.
  3. La licencia de uso u ocupación o la de puesta en servicio se otorgará en el plazo de un mes, desde que hubiese sido solicitada, o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso.
  4. Las empresas administradoras de agua, gas y electricidad, se abstendrán bajo su responsabilidad de conectar las respectivas instalaciones, hasta tanto no se haya concedido la licencia a que se refiere este artículo.

#### **Art. 270 Devolución de depósitos y cancelación de avales**

1. Al otorgarse la licencia de 1ª utilización, procederá a la devolución del depósito, cancelación del aval bancario constituido o liberalización de la afección, conforme a lo dispuesto en estas normas, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.
2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos, cuyo importe garantice el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas satisfactoriamente.

## **TÍTULO II. DEBERES DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO**

### **Art. 271 Obligaciones de conservación genérica de las edificaciones**

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (Arts. 21.1 y 245.1 del T.R.L.S.).
2. El Ayuntamiento, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización. Para determinar este plazo se valorará la entidad de las obras necesarias y la existencia o no de peligro inminente.
3. Una vez recaída la orden de ejecución, el propietario deberá presentar un proyecto de ejecución en el que se recojan las obras ordenadas para la conservación y las condiciones en que hayan de ejecutarse. En los casos de urgencia debidamente razonados, las obras se comenzarán en el plazo indicado sin presentación del proyecto, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia.
4. Transcurrido el plazo sin haber ejecutado las obras, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución además, se requerirá al propietario o administrador la ejecución de la orden efectuada, que de no cumplirla, se llevará a cabo por la Administración, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria.
5. El coste de las obras necesarias contenidas en el límite del deber de conservación, en virtud de lo dispuesto en los números anteriores, se sufragará por el propietario.
6. También se podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacio visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.
7. En el caso del número anterior, cuando la orden de ejecución incluya obras que exceden del límite del deber de conservación, con la finalidad de obtener mejoras de interés general, se ejecutarán con cargo a fondos de la entidad que lo hubiera ordenado, en la parte que rebase aquel límite y no resulte compensada por el aumento de valor que signifique para el inmueble.
8. Sin perjuicio de la sanción económica que corresponda, la Administración en los supuestos de no ejecución de las obras de conservación requeridas, estará faculta-

da para utilizar la expropiación-sanción por incumplimiento de la función social de la propiedad. Esta expropiación puede ser de todo el inmueble o parcial, afectado exclusivamente a la fachada.

### **Art. 272 Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado**

1. Las obligaciones de conservación específicas del Patrimonio Catalogado vienen establecidas en el Artículo 380.
2. Las normas contenidas en los Arts. 368 y 369 relativas a las obras admitidas en los elementos del Conjunto Histórico catalogados de interés específico o genérico, serán igualmente aplicables a los demás elementos del resto del término incluidos en el Catálogo, que tengan la consideración de interés específico o genérico.

### **Art. 273 Ayudas económicas para la conservación y rehabilitación**

Los propietarios de bienes inmuebles podrán acogerse a las ayudas económicas establecidas por los poderes públicos, para la protección y fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial.



### TÍTULO III. ESTADO RUINOSO DE LA EDIFICACION

#### Art. 274 Condiciones para la declaración de ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Gerencia Municipal de Urbanismo, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el Art. 228 TRLS.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, la Gerencia Municipal de Urbanismo o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

#### Art. 275 Supuestos que no implican necesariamente ruina

1. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

#### Art. 276 No exención del deber de mantenimiento de la seguridad

La declaración de ruina no exime al titular del inmueble de adoptar aquellas medidas de carácter provisional y urgente necesarias por motivos de seguridad hasta tanto se acometa la demolición.

#### Art. 277 Procedimiento para la declaración de ruina

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se base el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

2. En el caso de ruinas no inminentes se requerirá la presentación, junto con la solicitud de licencia de ruina, de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio a construir, acompañada de su correspondiente proyecto.

3. A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite así mismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

4. A los efectos definidos en el Art. 274.2, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el derribo más el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá valoración del edificio que se pretende derribar.

5. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediera, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

6. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos.

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así mismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

7. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará así mismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

8. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les correspondan.

9. Cuando se estime que no es procedente la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, como asimismo si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar, cuál es la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico y otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Art. 78 LAU).

10. En los supuestos de declaración de ruina, el plazo para la solicitud de licencia será de un año a contar desde aquella declaración.



# DEL SUELO NO URBANIZABLE Y RECURSOS NATURALES

## LIBRO 6º

### TÍTULO I. PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES DEMANIALES Y CULTURALES

#### CAPÍTULO I NORMAS SOBRE PROTECCION DE RECURSOS NATURALES

##### SECCIÓN 1. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

###### Art. 278 Cauces, riberas y márgenes

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.
2. En aplicación del Art. 90 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1.962 de 29 de Noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

3. Las márgenes del Río Guadalete donde se haga sensible el efecto de las mareas así como la marisma del Rincón de la Tapa, se considerarán ribera del mar siendo, en consecuencia, de aplicación las normas establecidas en la Ley 22/1.98 de Costas sobre servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre en una zona de 100 metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera.

###### Art. 279 Protección del acuífero

1. Hasta que no se apruebe el Plan Hidrológico que regule la cuenca del Guadalete, y defina con mayor detalle el perímetro de protección del acuífero, se considera zona de protección del mismo, la totalidad del ámbito del Plan Especial del Valle del Guadalquivir-Guadalete, excepto las zonas de lomas y escarpes.
2. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.
3. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.
4. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.
5. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

6. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
7. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competen-

te, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

###### Art. 280 Vertidos líquidos

1. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.
2. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del Art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.
3. Se exigirá el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Anexo III de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente, Sección "Vertidos al Medio Físico".

###### Art. 281 Regulación de Recursos

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de Marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos residenciales u hoteleros en suelo no urbanizable.

##### SECCIÓN 2. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

###### Art. 282 Prevención de Incendios.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de

planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 10 años, a contar desde que se produjo el incendio.

2. A los efectos de lo dispuesto en el Art. 305 de las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

#### **Art. 283 Directrices para el desarrollo urbanístico**

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

#### **Art. 284 Normas de uso de las zonas verdes**

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

#### **Art. 285 Autorización para la tala de árboles**

La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanísticas, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

#### **Art. 286 Incremento del patrimonio urbano natural**

A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, todo promotor de obra nueva deberá, con independencia de las obligaciones derivadas del deber de urbanizar, plantar una especie arbórea por cada fracción de 20 metros cuadrados edificables en la zona indicada por los Servicios Municipales, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como unidad la acacia. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, valorándose en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

### **SECCIÓN 3. PROTECCIÓN DE LA FAUNA**

#### **Art. 287 Actividades cinegéticas y protección piscícola**

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

### **SECCIÓN 4. PROTECCIÓN DEL SUELO**

#### **Art. 288 Actividades extractivas y vertidos**

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Plan Especial de Canteras y Graveras, aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario de 26 de Marzo de 1.993 en los términos en que se declara su vigencia en las presentes Normas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

### **SECCIÓN 5. PROTECCIÓN DEL PAISAJE**

#### **Art. 289 Adaptación al ambiente**

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

2. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable (programado o no), se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos.

3. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

4. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios acondicionados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

5. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,50m. de alto, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,70m. de alto, medidos sobre el nivel de la rasante oficial de calle o plaza, y entre ellos celosía, reja metálica o de madera hasta dicha altura máxima, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. Se prohíben las tapias de cualquier cerramiento superiores a 1 metro, excepto en monumentos declarados, cuando estos cerramientos formen parte del monumento histórico.

6. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

## **CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCION DE LOS BIENES DEMANIALES**

#### **Art. 290 Disposición General**

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a

las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. Entre otras disposiciones, se aplicarán las normas establecidas por:

- Ley de Carreteras.
- Ley de Ordenación del Transporte Terrestre. (Ley 16/1.987 y Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1.990 de 28 de Septiembre).
- Ley de Vías Pecuarias.
- Ley 22/1.988 de Costas.
- Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985.
- Ley de Montes.

### CAPÍTULO III NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

#### Art. 291 Clasificación de yacimientos

1. Son Zonas Arqueológicas los espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante que sean declarados Bienes de Interés Cultural o que sean objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como tales. El régimen jurídico al que se hayan sometidos los bienes inmuebles incluidos en las zonas arqueológicas, será el establecido en el Artículo 18 y siguientes de la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, y en el Artículo 11 y siguientes de la Ley 1/1.991 de 3 de Julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Son Zonas de Servidumbre Arqueológica aquellos espacios claramente determinados en que se presuma fundamentalmente la existencia de restos arqueológicos de interés y precisen adoptar medidas precautorias, declarados como tales mediante el procedimiento establecido en el Artículo 48 de la Ley Andaluza 1/1.991 de 3 de Julio.

Los terrenos incluidos en la delimitación de Zona de Servidumbre Arqueológica quedan sujetos al régimen establecido en los apartados 3 y 4 del Art. 49 de la citada Ley. Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del mencionado artículo, se aplicarán las normas establecidas en el presente Plan para las zonas de protección arqueológica.

3. Son Zonas de Protección Arqueológica aquellas áreas delimitadas en el presente

Plan susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica, y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

#### Art. 292 Régimen Jurídico de las Zonas de Protección Arqueológica

El régimen jurídico al que se hayan sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de Zonas de Protección Arqueológica será el establecido en el presente Plan según su clasificación y calificación urbanísticas, sin perjuicio de que se respeten las siguientes normas de carácter cautelar:

- a) La solicitud de licencia deberá ser comunicada al servicio municipal competente en materia arqueológica, quien en el plazo de quince días informará sobre la conveniencia de realizar previamente al comienzo de las obras las prospecciones o excavaciones arqueológicas.
- b) La iniciación de las obras deberá ser comunicada por el promotor de las mismas al Servicio Arqueológico Municipal, con un mínimo de quince días de anticipación, quién estará facultado para inspeccionar en todo momento las obras.
- c) Cuando de conformidad con el informe del Servicio Arqueológico Municipal sea preciso realizar previamente al comienzo de las obras catas o excavaciones arqueológicas, la resolución aprobatoria del proyecto incorporará cláusula expresa de suspensión por un mes del plazo de del inicio de las obras.
- d) Las Zonas de Protección Arqueológica se relacionan en un Inventario Anexo al Catálogo.
- e) En suelo no urbanizable, cuando se determine exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación de la Zona de Protección Arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 100 metros, que tengan como centro el citado punto.
- f) La delimitación del Conjunto Histórico-Artístico será considerada como Zona de Protección Arqueológica.

#### Art. 293 Normas Generales de Protección del Patrimonio Arqueológico

1. La aparición de restos arqueológicos deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura y Medio Ambiente o al Ayuntamiento.
2. La Consejería de Cultura y Medio Ambiente o el Alcalde, una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por plazo de un mes, sin derecho a indemnización.

3. La Consejería y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente en el plazo de 48 horas, de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento, y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.

4. En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura y Medio Ambiente podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización.

## TÍTULO II. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO PRIMERO NORMAS GENERALES DEL S.N.U.

#### SECCIÓN 1. ASPECTOS GENERALES

##### Art. 294 Ambito

1. Las Normas contenidas en el presente Título y en el siguiente serán de aplicación a los suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables.
2. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan, se complementarán sus disposiciones con las establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz.
3. Igualmente se incluye como documento complementario el Catálogo de Elementos y Sitios Protegidos en el Suelo No Urbanizable de Jerez. La inclusión de un bien en el Catálogo conlleva la obligación de conservación y la prohibición de cualquier uso, obra o actividad que ponga en peligro los valores en presencia, en cada caso.

##### Art. 295 Delimitación

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, subclases de suelo y áreas, vienen grafiados en los planos de ordenación del suelo no urbanizable.

##### Art. 296 Subclasificación del Suelo No Urbanizable

Se distinguirán seis grandes subclases para el tratamiento urbanístico del régimen del Suelo No Urbanizable; no obstante, por tratarse de un conjunto especial y ambiental progresivo se realiza sin rupturas graves de los ecosistemas en graduación paulatina, desde una máxima preservación hasta su plena urbanización:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. En los que se distinguen a su vez dos subclasificaciones:

- Subzonas de Protección Integral. Son aquellas en las que, dada la excepcionalidad de sus valores naturales, los objetivos normativos vendrán a garantizar la total preservación de sus caracteres actuales y/o la recuperación de su estado climático y su utilización preferente con fines científicos y culturales.
- Subzonas con Protección Compatible. Son aquellas en las que los especiales valores naturales que presentan se pueden compatibilizar con el desarrollo de los aprovechamientos socio-económicos de que son objeto, siendo en la mayoría de los casos estos aprovechamientos los que mantienen y dan razón de ser a los mencionados valores naturales por antropización histórica.

b) Suelo No Urbanizable de Régimen General. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial que no es otro sino el agrario.

c) Suelo No Urbanizable Colonia de Caulina.

d) Núcleos Rurales. Aquellos asentamientos humanos espontáneos en suelo no urbanizable de escasa entidad, cuya población está directa o principalmente vinculada y económicamente dependiente de la producción agraria local o de sus rentas.

e) Suelo No Urbanizable Entorno del Monasterio de La Cartuja.

f) Sistemas Generales. Son aquellos que, respondiendo al concepto que establece la Ley del Suelo, se ubican en el S.N.U.

##### Art. 297 Determinaciones específicas

Las determinaciones específicas para cada una de estas categorías, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el Título siguiente.

Sección. Condiciones generales de uso y edificación.-

##### Art. 298 Destino

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

##### Art. 299 Régimen general de las edificaciones

1. En esta clase de suelo, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:

- 1.ª No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- 2.ª Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

##### Art. 300 Condiciones Particulares

El presente Plan General regula en sus normas particulares las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

##### Art. 301 Areas de especial protección

En las áreas de especial protección delimitadas en el presente Plan estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el artículo anterior.

##### Art. 302 Condiciones de edificación

1. Con carácter general, los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
2. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. (En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o facha-



das -salvo instalaciones industriales- y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

3. Las limitaciones generales a la nueva edificación de esta clase de suelo y para todas las zonas, serán:

a) Edificación aislada pendiente de cubierta igual o menor a 45 grados sobre la horizontal, con teja curva o plana preferentemente; carpintería de color y formas en todo caso como las tradicionales próximas a la zona, debiendo estarse a lo exigido en el Art. 290.

b) Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 0,60m. de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,70m. de alto medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, por virtud del Art. 138 TRLS, 98.2.b) RP, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 1,20m.

4. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en el Art. 138 TRLS.

5. En la tramitación de expedientes de concesión de licencias para la construcción de edificaciones destinadas o vinculadas a explotaciones agrarias, ganaderas o avícolas se exigirá, además de lo requerido con carácter general, la siguiente documentación: Certificado acreditativo de ajustarse a los planes o normas de los órganos competentes en materia de Agricultura, o de ser conforme la explotación a los usos agrarios, expedido por la Delegación Provincial de este Departamento; copia de la inscripción en el Registro de la Propiedad y acreditación de estar dado de alta desde el punto de vista social y fiscal para el ejercicio de la actividad agraria.

#### Art. 303 Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como urbanizables (mientras no posean Plan Parcial) o suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no

son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que, en virtud de la Ley del Suelo, se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable del presente Plan.

3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura.

4. En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable o del Urbanizable, hasta que posea PAU o Plan Parcial aprobado, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo establecidas por la O.M. de 27 de Mayo de 1.958, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que las desarrollen (Art. 16.2 TRLS), siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas del presente Plan, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.

7. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas al presente Plan; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción (Art. 167 RP).

#### Art. 304 Otras disposiciones complementarias

- Real Decreto Legislativo 1.302/86 de Evaluación del Impacto Ambiental y Real Decreto 1.131/88 que aprueba el Reglamento para su ejecución.

- Garantías sanitarias de abastecimientos de agua para consumo humano, R.D. 928/79 de 16.III (BOE 30.IV.79).

- Ley 49/81, 24.XII (BOE 11.I.82) Estatuto de la explotación familiar agraria y de los agricultores jóvenes.

- Fomento de la electrificación rural, R.D. 2532/80 de 17.X y 1594/82 de 25.V (BOE 23.VI.82).

- Energías alternativas en explotaciones agrarias: auxilios y modernización: R.D. 2454/80 de 24.X (BOE 12/13.XI.80).

- Conservación energía: beneficios, L.82/1.980 de 30.XII en R.D. 872/82 de 5.III (BOE 6.V.82).

- Ley 38/1.972 de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22.XII (BOE 26.XII.72) y los Decretos 833/75 y 2512/78 que le desarrollen.

- Ley de Aguas.

- Ley de Carreteras.

- Disposiciones varias sobre plaguicidas.

- Ley 4/1.989 de Conservación de la Naturaleza.

- Decretos 917/1.967 de 20.IV (BOE 9.V) y 1953/1.962 de 8.VIII (BOE 10.VIII) sobre publicidad exterior y en carreteras.

- Ley 22/1.973 de Minas, de 21.VI (BOE 24.VII).

- Ley de Montes, de 8.VI de 1.957 (BOE 10.VI.57) y Ley 81/1.968 de Incendios Forestales de 5.XII (BOE 7.XII.68), y su Reglamento D. 3769/72 (BOE 13.II.73). Ley Forestal de Andalucía 2/1.992 de 15 de Junio.

- Ley 2/1.989 de 18 de Julio, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos y medidas adicionales.

- Ley 7/1.994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental Andaluza.

### SECCIÓN 3. NÚCLEO DE POBLACIÓN

#### Art. 305 Parcelaciones urbanísticas y núcleos de población

1. En el suelo rústico o No Urbanizable y en el Urbanizable, hasta que tenga aprobado el PAU o el Plan Parcial no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se



podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define en los números siguientes.

3. Se entenderá que es núcleo de población, el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

4. A los efectos de lo establecido en el Art. 16 y 257 TRLS y 36 RPU, se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquéllos en los que se presente una sola o varias de las siguientes características objetivas:

a) Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.

b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2m. asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

c) Servicios de agua en instalación o conducción subterránea o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por IARA, por la Gerencia Municipal de Urbanismo y conforme al Real Decreto 928/1.979 de 16 de Marzo (BOE de 30 de Abril).

d) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

e) Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

f) Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

g) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

h) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos de radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o Parcial o la autorización de la Administración de Agricultura.

i) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos en propiedad horizontal, o concentraciones de unas u otras superiores a lo admitido por este Plan para la zona.

j) Cuando las inversiones previsibles totales para la transformación del territorio no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por IARA y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

k) Cuando uno o varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

#### Art. 306 Acciones contra la parcelación ilegal

1. La concurrencia de cualquiera de los indicios evidentes expresados en el anterior artículo en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la Ley 8/90 de 25 de Julio y en el T.R. de la vigente Ley del Suelo.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderá que es un supuesto de parcelación, segregación o división material, la constitución de proindivisos o régimen de multipropiedad sobre la parcela en la que concurran algunos de los indicios que revelen el riesgo de formación de núcleo de población, excepto en los supuestos en que derive el proindiviso por adquisición "mortis causa".

#### Art. 307 Concepto de núcleo rural

1. A los efectos de estas Normas, se entenderá como núcleo rural el asentamiento humano delimitado y declarado como tal por este Plan por estar constituido por un

agregado de unidades familiares o productivas directa o principalmente vinculadas y económicamente dependientes de la producción agraria local o de sus rentas, y que por la entidad o estructura típica y tradicional del asentamiento no es susceptible de ser delimitada como suelo urbano.

#### Art. 308 Prevención de parcelación ilegal

Los Notarios y Registradores de la Propiedad, exigirán para autorizar e inscribir respectivamente escrituras de división de terrenos en suelo no urbanizable, que se acredite el control municipal de su procedencia en la forma establecida en el Art. 259.3 TRLS.

### SECCIÓN 4. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE

#### Art. 309 Régimen Jurídico

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

#### Art. 310 Derechos y Deberes de los propietarios

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

a) Facultades:

1º Realizar los actos de uso del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

2º Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los tér-

minos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos.

En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

b) Deberes:

1º Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

2º Conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3º Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública.

A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

4º Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

5º Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

6º Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

## TÍTULO III. DE LAS NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO PRIMERO SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

#### SECCIÓN 1. UNIDAD AMBIENTAL DEL ALJIBE

##### Art. 311 Ubicación

Se ubica al este del Término Municipal de Jerez, coincidiendo básicamente con la delimitación efectuada en el Plan Especial de Protección de la Sierra Aljibe, en el P.G.O.U-84.

##### Art. 312 Normativa Particular de Protección

Se declara en vigor el mencionado Plan Especial, en todo aquello en que no se oponga al presente Plan, cuya zonificación y determinaciones específicas se detallan en los artículos siguientes.

##### Art. 313 Asentamientos y cortijadas (Zona de Protección Compatible)

1. Están incluidas aquí el conjunto de edificaciones agrarias tradicionales, las que tienen cierta singularidad y sus áreas inmediatas, determinándose un suelo ya edificado susceptible de acoger algunas ampliaciones e intervenciones concretas.-En ningún caso se considerarán núcleos de población y se impedirá su formación.

2. Comprende el conjunto de cortijos, ermitas, palacios e instalaciones que son propias de cada finca existente y que constituyen un patrimonio edificado de gran valor arquitectónico.

3. Además, se recoge bajo esta denominación el terreno ocupado que corresponde al Poblado de los Hurones.

4. Estarán permitidas, exclusivamente, las siguientes actividades:

a) Edificaciones para uso residencial ligadas a la actividad agraria y/o forestal, con un máximo de 300m<sup>2</sup> construidos en parcelas mínimas de 30 Has.

b) Edificaciones de apoyo a la explotación hasta un incremento de lo construido del 50%.

c) Ampliaciones y reformas de edificios siempre que estén ligados tipológicas y constructivamente al medio, incluso las destinadas al fomento de alojamientos y hospedajes, permitiéndose un aumento de lo construido del 25%.

d) Industrias y/o almacenes destinados a primera transformación de los productos agrícolas y ganaderos propios de la zona en las condiciones establecidas en el Art. 345.

e) Nuevos viales y caminos de interconexión de las nuevas construcciones con los ya preexistentes.

f) Hitos e información específica del Plan.

g) Bares e instalaciones de restauración recogidos en el Plan.

h) Otras construcciones de apoyo a la explotación, como lagunas, presas y abrevaderos.

i) Otros cerramientos y vallados para manejo de la ganadería con las especificaciones recogidas en el Art. 10 de las Normas Urbanísticas del P.E.P. de la Sierra del Aljibe.

j) Tala de árboles mediante el método de entresaque incluidos en el proyecto correspondiente de nueva construcción o ampliación.

k) Instalaciones contra incendios, tales como edificio para retenes, aljibes, etc.

l) En cuanto a las especificaciones técnicas se tendrá a lo dispuesto en el Art. 11 del P.E.P. de la Sierra del Aljibe.

##### Art. 314 Embalses actuales y futuros. Márgenes (Zona de Protección Integral)

1. Constituyen esta unidad aquellos terrenos afectados por el recrecimiento del Embalse de Guadalcaçín-II hasta la cota de 98m., las servidumbres creadas por esta obra, la nueva variante que habrá de realizarse al efecto y los márgenes indicadas en el plano de ordenación nº 1 del Plan Especial, de forma que se garantice el paso de ganados vigente en la actualidad constituidos por las Cañadas Reales de Rojítán y de Alcalá o del Mojón de la Víbora.

2. Asimismo, están incluidos aquellos embalses o presas existentes y sus márgenes, es decir, el Embalse de los Hurones y la Presa de la Jarda.

3. Quedarán adscritos a este régimen normativo cualesquiera otras infraestructuras de igual cometido que se realicen en el futuro, previo el correspondiente E.I.A.

4. Estarán permitidas, exclusivamente, las siguientes actividades:

- a) Instalaciones u obras ligadas a la obra pública.
- b) Residencia para vigilancia y mantenimiento con un máximo de 150m<sup>2</sup>.
- c) Apertura y construcción de nuevas carreteras previo E.I.A.
- d) Otros cerramientos y vallados con fines protectores y de seguridad de las personas.
- e) Tala de arbolado en el terreno afectado por la propia obra, incluido en el respectivo proyecto de instalación de obra pública o residencial.
- f) Adecuaciones propias para el desarrollo de actividades piscícolas.

**Art. 315 Zonas de aprovechamientos agrarios (Zona de Protección Compatible)**

1. Se incluyen aquí una serie de áreas con una utilización propiamente agrícola, otras que en épocas pasadas fueron roturadas o, incluso, algunas que por sus condiciones topográficas son susceptibles de laborearse en aras de conseguir una complementación ganadera deseable. Asimismo los pastizales en su totalidad.
2. En estas zonas abiertas podrán localizarse construcciones nuevas o ampliación de las existentes, de forma que se mejore o complemente el parque edificado con exclusivos fines agrarios, alcanzando como máximo el 25% de lo edificado.
3. Estarán permitidas, exclusivamente, las siguientes actividades:
  - a) Viviendas asociadas a la explotación agraria con un máximo de 150m<sup>2</sup>, una distancia de 200m. hacia la vivienda más próxima y 30m. hasta el camino público más inmediato.
  - b) Edificaciones de apoyo a la explotación, tales como industrias, silos o almacenes de primera transformación, ligadas a la actividad agraria existente en las condiciones establecidas en el Art. 345.
  - c) Nuevos viales y caminos relacionados con las edificaciones mencionadas y que incluirá el movimiento de tierras recogido en el proyecto.

d) Otros cerramientos y vallados que complementen la actividad ganadera y cinegética, tales como encerraderos, toriles, embarcaderos, etc.

e) Desmontes de arbolados en las zonas puntuales de localización de nuevas edificaciones, incluido en el proyecto correspondiente.

f) Desbrozado de matorral.

g) Además, las señaladas en las letras b), c), g), i) del Art. 317.3.

h) La superficie mínima para las instalaciones y edificios indicados será de 20 has., en terreno contabilizado bajo esta calificación.

**Art. 316 Areas y equipamientos recreativos (Zonas de Protección Compatible)**

1. Están constituidas por aquellas zonas expresamente diseñadas para uso y disfrute público, no enclavadas en áreas de alto valor y delimitadas perfectamente en su emplazamiento. Asimismo están conectadas a las vías de comunicación, integradas en el paisaje y repartidas de forma poco impactante cubriendo la demanda existente en el conjunto del territorio considerado.
2. Se incluyen aquí las siguientes adecuaciones:
  - a) Merenderos: de La Laguna, de Las Machorras, del Llano de la Garganta de Millán y de El Cándalo, incluidos en los respectivos planos de situación.
  - b) Miradores: del pico de La Gallina, del Pico de La Gitana, tres en la serie de Montenegro, de Abanto, de La Majada de la Orza y de Las Machorras, incluidos en los respectivos planos de situación.
  - c) Acceso noroeste al Parque Natural de Los Alcornocales y zona recreativa de Las Palas.
3. Estarán permitidas, exclusivamente, las siguientes actividades (indicándose las adecuaciones que se afectan) :
  - Instalaciones u obras ligadas a la obra pública (a, b, c).
  - Nuevos viales y caminos que incluirán movimientos de tierra en el proyecto correspondiente (a, b, c).
  - Hitos e información específica del Plan (a, b, c).

– Infraestructuras eléctricas y de servicio siempre que cuenten con dispositivos de protección para la avifauna (a, b, c).

– Campings, bares e instalaciones de restauración (c).

– Adecuaciones recreativas ligadas al medio (a, c).

– Construcción de pequeñas lagunas y presas con fines recreativos (b, c).

– Otros cerramientos y vallados que sean constitutivos de dichas instalaciones (a, b, c).

– Desbrozado de matorral en las zonas asignadas en el proyecto (a, c).

– Localización de itinerarios eco-pedagógicos (b).

– Tala por entresaque incluida en el proyecto correspondiente (b).

**Art. 317 Zona forestal de restauración y/o reforestación (Zonas de Protección Integral)**

1. Comprende esta unidad un conjunto de situaciones forestales caracterizadas por una necesidad de intervención antrópica, en aras de obtener un monte mediterráneo desarrollado y/o que evolucione hacia su óptimo climático.
2. Participan de esta consideración dos grandes grupos de terrenos:
  - a) Los que se componen de zonas degradadas por incendios, manejos inadecuados, abundancia de rocas y de zonas improductivas y las de matorral bajo degradado.
  - b) Aquellas áreas degradadas ecológicamente por manejos antrópicos inadecuados que han suplantado la vegetación natural por otra alóctona, tales como las masas de pinar y de eucaliptal que existen dispersas.
3. Estarán permitidas, exclusivamente, las siguientes actividades:
  - a) Nuevos viales y caminos, con los oportunos movimientos de tierra, incluidos en el proyecto correspondiente.
  - b) Infraestructuras eléctricas y de servicios con dispositivos de protección para la avifauna.
  - c) Hitos e información específica del Plan.

- d) Localización de adecuaciones recreativas ligadas al medio (miradores).
- e) Cerramientos cinegéticos siempre que coincidan con límites actuales de las fincas, según lo especificado en el Art. 10 del Plan Especial.
- f) Localización de itinerarios eco-pedagógicos.
- g) Adecuaciones propias para el desarrollo de actividades cinegéticas.
- h) Edificaciones e instalaciones contraincendios.
- i) Tala mediante entresaque de la arboleda alóctona, siempre que con ello se derive regeneración de la arboleda natural.
- j) Todas estas actividades serán permitidas en función del objetivo final de regeneración de estas zonas.

**Art. 318 Zona de protección paisajística (Zonas de Protección Integral)**

1. Comprende esta unidad aquellos lugares, generalmente elevados que, por su dominancia visual, su valor paisajístico y su posición estratégica necesitan una protección eficaz contra todo tipo de actuaciones impactantes.
2. Se refieren aquí aquellos terrenos que conforman las cuerdas divisorias más destacadas del ámbito del Plan Especial.
3. Estarán permitidas, exclusivamente, las siguientes actividades:
  - a) Instalaciones específicas de interés estratégico para las telecomunicaciones (tales como repetidores, antenas, etc), con el debido E.I.A.
  - b) Adecuaciones recreativas ligadas al medio que por sus dimensiones no disponen de plano de ordenación específico, sino el de situación.
  - c) Las señaladas con las letras b), e), f), g), h) e i) del párrafo 3º del artículo anterior.
  - d) Todas estas actividades serán permitidas en función del objetivo final de conservación paisajística en estas zonas.

**Art. 319 Zona forestal de conservación (Zonas de Protección Compatible)**

1. Se incluyen aquí aquellas zonas con importantes masas arbóreas en estado climático o subclimático, sujetas a explotación forestal (esencialmente para corcho), dis-

puestas en casi todo tipo de terrenos. Están integrados por una especie vegetal (alcornoque y acebuche) o por asociación de varias (alcornoque, quejigo, acebuche, pino, etc.) donde el papel protector y productor son fundamentales.

2. Respecto a su dominio superficial, constituye la unidad más abundante y significativa. Están localizadas dichas masas por todo el ámbito, preferentemente en las laderas y cumbres montañosas.
3. Estarán permitidas, exclusivamente, las siguientes actividades:
  - a) Adecuaciones recreativas ligadas al medio.
  - b) Construcciones de lagunas, presas y abrevaderos con exclusivos fines ganaderos.
  - c) Desbrozado de matorral para posibilitar los aprovechamientos económicos normales (roz de suelos) y que no supongan impacto negativo.
  - d) Edificaciones para uso residencial ligadas a la actividad forestal, ganadera o agraria, con un máximo de 300m<sup>2</sup> construidos en parcelas mayores de 50 Has.
  - e) Edificaciones de apoyo a la explotación hasta un máximo de 500m<sup>2</sup>.
  - f) Además, las señaladas en el Art. 317.3 en las letras a), b), c), e), f), g), h) e i).
  - g) Todas estas actividades serán permitidas en función del objetivo final de conservación.

**Art. 320 Zona de alto interés medioambiental (Zona de Protección Integral)**

1. Se incluyen en esta unidad aquellos enclaves de interés paisajístico, geológico y ambiental con exclusivos valores naturales o que constituyan áreas de especial significación ecológica por su carácter paleográfico.
2. Se integran aquí los siguientes espacios:
  - a) Quejigales puros o en estado dominante.
  - b) Acebuches que conforman las machorras de La Jarda.
  - c) Bosques en galería en zonas de baja o media altitud.
  - d) Canutos de laurisilva.

- e) Otros enclaves de reconocida singularidad ecológica, tales como Los Tajos del Sol, Peña Arpada, tajo Gordo, Complejo de La Motilla-Fantasia, Peña Arpada, etc.

3. Estarán permitidas, exclusivamente, las siguientes actividades:

- Hitos e información específica del Plan.
- Localización de itinerarios eco-pedagógicos.

**SECCIÓN 2. UNIDAD AMBIENTAL DEL VALLE DEL GUADALETE**

**Art. 321 Ubicación**

Se ubica inmediatamente al sur y hacia el este del Núcleo Principal de Jerez, con forma alargada en dirección E.W, comprende todo el Valle del Río Guadalete a su paso por el Término Municipal. Gran parte de su delimitación viene determinada por el trazado de los canales de riego del Guadalcaçín.

**Art. 322 Normativa Particular de Protección**

Se declaran en vigor las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección y Mejora del Valle del Guadalcaçín-Guadalete, redactado por disposición del P.G.O.U.-84 en todo aquello que no entre en contradicción con las presentes Normas. La Zonificación de esta unidad es la siguiente:

**Art. 323 Sistema de Espacios Naturales**

1. Delimitación. Comprende los suelos que actualmente tienen características naturales en su vegetación, fauna y geomorfología y la intervención del hombre es mínima o nula.
2. Objetivos. Proteger y mejorar las condiciones actuales de los recursos y valores naturales: agua, suelo, vegetación, fauna, atmósfera y paisaje.
3. Usos Prohibidos y Admitidos. Los correspondientes al Art. 327 (Unidades con Alto Interés Paisajístico y Ambiental).
4. Subsistemas. En la Sección siguiente de estas Normas se especifican individualizadas las características de los Espacios Naturales que se incluyen en la delimitación del Valle del Guadalete y que fundamentalmente se agrupan en dos subsistemas:
  - a) Subsistema Hidrológico. Vinculado al recurso del agua:



- Río Guadalete.
- Lagunas: de Medina, Isleta y Quinientas (Arts. 3.29 y 327-1º)
- Arroyos y Cauces. (Ver Art. 333)

b) Subsistema Agroforestales. Vinculado a la conservación de suelos, vegetación y paisajes, correspondiendo a las lomas y escarpes del contorno. (Ver Art. 332).

#### Art. 324 Sistema Productivo

1. Delimitación. Constituye este sistema los suelos dedicados a labores de secano y regadío de la Vega.
2. Zonificación. En el ámbito de la Unidad del Valle del Guadalete se distinguen dos subsistemas productivos:
  - a) Regadíos: Asimilables a las incluidas en la Sección 4 de este Título (Zonas de Alto Interés Agrario). Por ello, le serán de aplicación todas y cada una de las limitaciones que se regulan en los Arts. 337 y 338.
  - b) Secanos: Asimilables al Suelo No Urbanizable en régimen general, siéndoles de aplicación todas y cada una de las disposiciones que se regulan en el Capítulo II de este Título, excepto el Art. 346 por quedar prohibidas las industrias contaminantes y/o peligrosas.

#### Art. 325 Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras

1. Delimitación y regulación. Constituyen los Sistemas Generales territoriales que se incluyen dentro de la delimitación del Valle del Guadalete, se regularán según lo dispuesto en el Capítulo VI de estas normas.

### SECCIÓN 3. UNIDADES CON ALTO INTERÉS PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL

#### Art. 326 Delimitación y Objetivos

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que, se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.
2. Objetivos. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

#### Art. 327 Régimen de Usos

Las unidades con Alto Interés Paisajístico y Ambiental, a los efectos de su protección, se subdividen en Espacios de Protección Integral y Espacios de Protección Compatible, con el siguiente régimen:

1º Protección Integral; el régimen de los espacios calificados como de Especial Protección Integral, se ajustará a las siguientes condiciones:

a) Usos prohibidos. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: actividades extractivas; viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social; movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera).

b) Usos admisibles. Las adecuaciones naturísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos: las labores de roza y poda de arbolado serán las propias del pastoreo y la silvicultura.

2º Protección Compatible; el régimen de los espacios calificados como de Especial Protección Compatible, se ajustará a las siguientes condiciones:

a) Usos prohibidos. Todos aquellos que no estén admitidos.

b) Usos admisibles. Obras de infraestructuras, previo estudio de Impacto Ambiental, así como las instalaciones necesarias para la ejecución de las mismas; las instalaciones y edificaciones ligadas a actividades primarias en la forma y condiciones que se establecen en el suelo no urbanizable general; los usos de interés público y social vinculados a los valores propios que se tratan de proteger así como a la investigación, información y conocimiento de los espacios; se admitirán los usos recreativos o turísticos apoyados sobre edificaciones legales existentes. Las extracciones de canteras y graveras quedan prohibidas excepto las graveras en los regadíos de colonización, en la forma prevista en el Art. 14.2 del Plan Especial de Conservación y Mejora de las Canteras y Graveras.

#### Art. 328 Categorías

Atendiendo a sus características medioambientales se han agrupado en las siguientes categorías: Zonas Húmedas, Complejos Serranos, Riberas del Guadalete, Lomas, Vegas y Escarpes, Arroyos, Forestales, Paisajístico y Cultural.

#### Art. 329 Zonas húmedas

Se incluyen como espacios de Protección Integral:

1. Laguna de Medina: Unidad con Protección Integral.
2. Laguna de las Quinientas: Unidad con Protección Integral.
3. Laguna de los Tollos: Unidad con Protección Integral.
4. Laguna de la Isleta: Unidad con Protección Integral.
5. Laguna del Tejón y las Canteras: Unidad de Protección Integral.
6. Laguna de Jarilla-Jarreta: Unidad con Protección Integral.
7. Laguna de la Oscuridad: Unidad con Protección Integral.

#### Art. 330 Complejos Serranos

Se incluyen como espacios de Especial Protección Compatible:

1. Sierra de Las Cabras.
2. Sierra de La Sal.
3. Sierra San Cristóbal.
4. Loma de Poyales.
5. Sierra del Valle.
6. Sierra de Gibalbín.
7. Sierra de Dos Hermanas.
8. Cerro de la Cuna y Llanos de Valdivia.
9. La Dehesilla.

#### Art. 331 Riberas del Guadalete

Se incluyen como espacios de Protección Integral:

1. Caños de Aduzar.
2. Olivar del Duque.
3. Segunda de Berlanguilla.
4. Huerta del Coronel

#### Art. 332 Lomas, Vegas y Escarpes. (Subsistema Agroforestal de la Unidad del Guadalete)

Se incluyen como espacios de Protección Compatible:

1. La Sierrezuela, que comprende Salto al Cielo, Cerro Los Yesos, Greduela, Sierrezuela, Cerro Las Perdices y del Hacho.
2. Cejos del Inglés.



3. Spínola y Vega del Torno.
4. Vega de Los Potros, que comprende el Cortijo de Las Quinientas, Cortijo de Río Viejo, la Isleta y Los Potros.

#### Art. 333 Arroyos

Se incluyen como espacios de Especial Protección Integral:

1. La Molineta.
2. El Astillero. (Unidad del Aljibe)
3. De la Sierra
4. Salado de Paterna. (Subsistema hidrológico del Guadalete)
5. Zumajo. (Subsistema Hidrológico del Guadalete)
6. El Amarguillo.

#### Art. 334 Forestales

Se incluyen como espacios de Especial Protección Compatible:

1. Dehesa El Cantorral.
2. Dehesas de Berlanga y Berlanguilla.
3. Cerro de las Cabezas de Santa María.
4. Malduerme-Malabrigo.
5. Alcornocal de Juan Herrera.
6. Gigonza.
7. Pinar de Estella.

#### Art. 335 Paisajístico y Cultural

Se incluyen como espacios de Especial Protección Compatible:

1. Mesas de Asta.
2. Berroquejo y Cueva de La Reina.
3. Loma de Los Silos-Chorreadero.
4. Vegas de Elvira-Alcornocales.
5. Marismas de Espartinas, Los Estables, Los Caices y Prado Las Dueñas.

### SECCIÓN 4. ZONAS DE ALTO INTERÉS AGRARIO (PROTECCIÓN COMPATIBLE)

#### Art. 336 Objetivos, Naturaleza y Destino

1. Objetivos. Apoyar la producción agrícola protegiendo las explotaciones aún exis-

tentes y promoviendo la intensificación del cultivo mediante nuevos regadíos. Así mismo se luchará contra la implantación de cualquier uso no ligado al agrícola o capaz de potenciar esta actividad. Estará considerado como suelo con Protección Compatible.

2. Naturaleza y destino. Excepcional valor agrícola en regadío semi-intensivo e intensivo con infraestructuras para ese regadío con algunas viviendas dispersas de labradores sin pautas de asentamiento especiales.

#### Art. 337 Usos prohibidos

Cualquier uso, incluso vivienda no estrictamente agrícola o que no está directamente vinculado al servicio de la propia explotación y proporcionado al tamaño de la finca. Los movimientos o extracciones de tierras, corta de árboles o publicidad también están prohibidos. Las graveras en regadíos de colonización estarán admitidas en la forma establecida en el Art. 14.2 del Plan Especial de Canteras y Graveras.

#### Art. 338 Edificaciones admisibles

- Viviendas unifamiliares aisladas ligadas a la explotación agrícola en parcelas mayores de 4 Has., con una superficie construida máxima de 150m<sup>2</sup> en dos plantas de altura máxima.
- Instalaciones auxiliares ligadas a la explotación agraria en parcelas mayores de 2 Has. con una superficie construida del 0,5% de la parcela. Para la obtención de la licencia de cualquiera de estas edificaciones será preceptivo acreditar fehacientemente, que el solicitante ejerce la actividad agraria.
- Las industrias de transformación ligadas al sector primario en las condiciones del Art. 345.
- Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 348 de estas Normas.
- Los usos de interés público o social.
- Las edificaciones, cualquiera que sea su naturaleza, se realizará como mínimo a 10m. de los linderos de la finca y a 50m. de la edificación más cercana.
- Se permiten obras de conservación, remodelación y ampliación hasta las superficies máximas autorizables en el presente artículo, de aquellas edificaciones escrituradas y registradas antes de 1.984 o legalizadas durante la vigencia del P.G.O.U.-84.

## CAPÍTULO SEGUNDO SUELO NO URBANIZABLE DE REGIMEN GENERAL

#### Art. 339 Objetivos y Naturaleza

1. Objetivos. Mantener y potenciar la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.
2. Naturaleza. Son aquellas áreas destinadas a labores de pasto, secano o extensivos que constituyen la mayoría del territorio no-urbano fuera del Valle del Guadalete y de la Sierra del Aljibe.

#### Art. 340 Usos Prohibidos

Cualquiera que no esté previsto en los apartados siguientes, las extracciones de minerales y/o canteras se regularán por lo dispuesto en el P.E.P. de Canteras y Graveras en los términos establecidos en el presente Plan en cuanto a su vigencia. Quedan expresamente prohibidas las talas de árboles.

#### Art. 341 Edificaciones y usos admisibles

Son usos admisibles en el suelo no urbanizable general o común, en la forma y condiciones establecidas en el presente Plan:

- a) Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos que precisen localizarse en terrenos de esta clase.
- b) Las instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera o forestal.
- c) La vivienda aislada y familiar en lugares en los que no exista riesgo de formación de núcleo de población.
- d) Las industrias de transformación y comercialización del sector primario.
- e) Las industrias contaminantes o/y peligrosas que deban emplazarse alejadas de la zona urbana.
- f) Usos e instalaciones de interés público o social.

**Art. 342 Obras Públicas**

1. Todas las infraestructuras públicas previstas en el presente Plan deberán ejecutarse en los plazos establecidos en el Programa.
2. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.
3. Son autorizables las obras e instalaciones relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
4. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán obras provisionales. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas se examinará su autorización de acuerdo con las determinaciones del Plan.
5. Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.
6. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en el Art. 347.2 y 3.

**Art. 343 Instalaciones agrarias, ganaderas y forestales**

1. Podrán autorizarse las instalaciones necesarias para la explotación agrícola, ganadera y forestal, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.
2. Los almacenes auxiliares vinculados a la actividad primaria tendrán una superficie máxima construida de 0,5% de la parcela en una parcela mínima que cumpla las condiciones establecidas en el apartado siguiente, excepto parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Plan de 1.984, inscritas en el Registro de la Propiedad.
3. La casa-campo o vivienda aislada ligada a la explotación del sector primario, se admitirá en las siguientes condiciones:
  - a) Parcela mínima: - secano, 10 has; - regadío, 4 has; - forestal, 25 has.

- b) Superficie máxima construida: 150m<sup>2</sup>; en parcela superiores a 30 has., podrán autorizarse hasta 300m<sup>2</sup> edificables.
- c) Altura: dos plantas.
- d) Afectación real con inscripción registral de la vinculación de la parcela a la construcción.
4. Para autorizarse cualquier tipo de edificaciones e instalaciones vinculadas o ligadas a la explotación agrícola o ganadera, será necesario acreditar fehacientemente que el solicitante ejerce la citada actividad.

**Art. 344** Las viviendas unifamiliares aisladas serán autorizables en lugares en los que no exista riesgo de formación de núcleo de población, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: - secano, 20 has; - regadío, 8 has; - forestal, 25 has.
- b) Superficie máxima construible: 150m<sup>2</sup>.
- c) Altura: dos plantas.
- d) Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
- e) Posición y acabado del edificio acordes con su carácter aislado y rural.
- f) Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
- g) Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
- h) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
- i) Compromiso de contribuir en los costes de las medidas tendentes a la mejora del medio rural en concepto de participación de la comunidad en los beneficios derivados del presente Plan, al permitir la implantación del uso excepcional respecto del destino natural de los suelos rústicos.

**Art. 345 Industrias relacionadas con el sector primario**

Son admisibles en esta clase de suelo las industrias de transformación y comercialización del sector primario que necesariamente deban emplazarse cerca del origen de las materias primas, siempre en parcelas mayores de 2 has. y con una ocupación

máxima de superficie construida del 20%. Serán exigibles el cumplimiento de los apartados d), e), f), g) y h) del anterior artículo.

**Art. 346**

1. Las industrias contaminantes y/o peligrosas que deban ubicarse alejadas de la zona urbana por razones de seguridad y salubridad públicas, se autorizarán en el suelo no urbanizable general, previa aprobación del Estudio de Impacto Ambiental, con el cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a) Parcela mínima: 4 has.
- b) Ocupación: 20% de la parcela.
- c) Separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
- d) Plantación de arbolado en el 30% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
- e) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
- f) Compromiso de participación en la adopción de medidas públicas con la finalidad de mejorar el medio ambiente en la zona rural en la que se integre.

2. Las actividades de recogida, almacenamiento y manipulación de materiales férricos, se localizarán preferentemente en la zona delimitada en los planos de ordenación de S.N.U.

Previa a su implantación, será necesaria la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental para la zona, donde además de marcarse las directrices que deberán contemplar los Proyectos de Instalación posteriores para cada actividad, se contemplarán la adopción de medidas generales que minimicen los impactos en toda la zona. En todo caso, dicho Estudio y los posteriores Proyectos deberán contemplar soluciones a los siguientes aspectos:

- a) Acondicionamiento de la zona de manera que se impida la mezcla de las aguas de escorrentía de los alrededores con las que tengan lugar en los lugares de almacenamiento al aire libre de estos materiales, para así evitar contaminaciones a los suelos limítrofes.

- b) Tratamiento del suelo donde se pueda producir la contaminación por lixiviados, de manera que se consiga su impermeabilización y la conducción de las escurrientías hacia los lugares previstos para su evacuación. Así mismo, deberá evitar la producción de polvo por la circulación de maquinaria.
- c) Establecimiento de un sistema de evacuación que contemple de una parte, la separación de lixiviados que hayan podido mezclarse con las aguas pluviales o de baldeo y de otra, la retirada mediante un gestor autorizado de grasas u otras sustancias corrosivas que pudiesen producir daños.
- d) Amortiguación del impacto paisajístico y acústico mediante la colocación de pantallas arbóreas de hoja perenne y rápido crecimiento, de manera que impidan la visión del almacenamiento desde los alrededores. El porcentaje mínimo de arbolado será del 30%.
- e) Sólo se podrá producir la trituración de los materiales en zonas cubiertas y cerradas, donde, y de acuerdo con el resto de la normativa, se adopte la solución y medidas correctoras específicas para la eliminación de los residuos que se tengan lugar en el proceso.
- f) Prohibición absoluta de realizar el quemado de los residuos.
- g) Deberán contemplarse las soluciones de acceso rodado suficiente, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos.

#### **Art. 347 Usos de interés público o social**

1. Podrán autorizarse instalaciones y usos de interés público o social que deban emplazarse en el medio rural, previa declaración y constatación de tal circunstancia por parte de los Organismos municipal y autonómico competentes.
2. Para la autorización-declaración se deberán ponderar las siguientes circunstancias:
  - a) Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
  - b) Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.
  - c) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

d) Necesidad de su emplazamiento en la localización propuesta.

3. Las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir, además del apartado d) del artículo anterior, las siguientes condiciones:

- a) El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas.
- b) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales y asegurar la participación de la comunidad en los beneficios derivados de la planificación (apdo. i) del Art. 344).

4. Podrán admitirse sobre terrenos de titularidad municipal, áreas de uso lúdico para la realización de actividades agrícolas a tiempo parcial por particulares, mediante cesión de uso.

5. A los efectos de la autorización prevista en el Art. 16.3 TRLS, se considera implícitamente efectuada la declaración de utilidad pública o interés social, así como la necesidad de su localización en el medio rural, en los casos de los sistemas generales previstos en suelo no urbanizable así como aquellas instalaciones que sin estar adscritas al dominio público por el presente Plan se prevén expresamente su localización en suelo no urbanizable, por haberse ponderado las circunstancias de los apartados 2 y 3 en este documento.

#### **Art. 348 Distancia a núcleo de población**

En terrenos situados a distancia inferior a 5 km. del límite del suelo urbano o urbanizable del núcleo principal o a 2 km. del suelo urbano de los demás núcleos urbanos o de la delimitación de suelo en núcleos rurales, no se admitirán usos e instalaciones e ninguna clase, salvo aquéllos vinculados a la explotación agraria y los expresados en los apartados d) y f) del artículo 341 anterior.

#### **Art. 349 Distancia a linderos**

Las edificaciones cualquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 346.c).

#### **Art. 350 Areas del S.N.U. para el P.M.S.**

1. En el suelo no urbanizable de régimen general podrán delimitarse áreas para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, mediante expropiación forzosa (Art. 278.2 TRLS).

2. En relación con lo previsto en el anterior apartado, se establecen como criterios orientadores para la determinación de estas áreas, tanto la localización colindante o cercada a suelos clasificados como urbano o urbanizable como la de constituir zonas en suelo no urbanizable en las que el Plan prevea la localización preferente de instalaciones de interés social.

3. En terrenos clasificados por el presente Plan como suelo no urbanizable, que por su localización sean susceptibles de incrementar el Patrimonio Municipal del Suelo, podrán delimitarse áreas en las que las transmisiones onerosas quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

## **CAPÍTULO TERCERO COLONIA DE CAULINA**

### **Art. 351 Ámbito y Objetivos**

1. Ámbito. Las Ordenanzas incluidas en el presente Capítulo, serán aplicables sobre los terrenos incluidos dentro del Proyecto de Colonización de Caulina y que se encuentran comprendidos en la delimitación fijada en planos.

2. Objetivos. Son los siguientes:

- a) Conservación del carácter de asentamiento de colonización.
- b) Mejora de las condiciones de vida a los residentes.
- c) En la distribución de costes de las mejoras, se tendrá presente el uso vinculado a la agricultura de los demás usos; a tal efecto, se presumirá que es vivienda agrícola la ocupada por colonos o descendientes directos de los mismos.

### **Art. 352 Usos**

1. Usos prohibidos. Quedan prohibidas las actividades clasificadas como Insalubres, Nocivas o Peligrosas en el Nomenclator del Reglamento de Actividades.
2. Usos admisibles. Podrán albergar actividades denominadas Molestas en ese mismo Nomenclator el 10% de las parcelas de la Colonia, necesitando para su ubicación la redacción de un Proyecto, con la inclusión en el mismo de las medidas correctoras.

Se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y extensión de la finca.

Se permitirá la construcción de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, dentro de las limitaciones expuestas en estas Ordenanzas.

3. Zona de Instalaciones de Interés Social. En el área destinada en la ordenación a zona de servicio, se permitirán las siguientes construcciones:

- a) Ventas y bares de carretera.
- b) Instalaciones recreativas.
- c) Aquéllas de interés social que convenga emplazarlas en dicha localización.

El conjunto de esta zona de servicio será objeto de un proyecto de ordenación con las condiciones siguientes:

- a) Parcela mínima: 5.000m<sup>2</sup>.
- b) Ocupación: 10% de la parcela.
- c) Altura máxima: 2 plantas.
- d) Se podrá disponer del 15% de la parcela para accesos y aparcamientos, debiendo permanecer el 75% restante como zona verde con mantenimiento del arbolado existente y plantación de nuevo arbolado.

4. Zonas verdes. En las zonas verdes determinadas en la ordenación, no podrá construirse ningún tipo de edificación, salvo aquéllas consideradas como de utilidad pública e interés social, que en ningún caso podrán sobrepasar el 2% del conjunto de zonas verdes.

#### Art. 353 Condiciones de Edificación

1. Parcela mínima:

- a) A efectos de la obtención de licencia para cualquier tipo de edificación, la parcela mínima adscrita a la misma será de 5.000m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 25m. A estos efectos se computará como perteneciente a la parcela, la superficie de la misma cedida obligatoriamente para usos de dominio público.
- b) Las segregaciones de las parcelas originarias deberán efectuarse respetando la ordenación establecida en el presente Plan.
- c) Podrán construirse sobre parcelas superiores más de una vivienda vinculadas a la agricultura, en proporción 1 vvd/5.000m<sup>2</sup>, siempre que se garantice la integridad y vinculación registral de la finca.

d) No obstante, podrá construirse una vivienda en parcelas de 2.500m<sup>2</sup> existentes con anterioridad a la aprobación del Avance de la presente Revisión-Adaptación. A tal fin, se acreditará su existencia mediante documento público.

2. Edificabilidad máxima. Podrán edificarse hasta 150m<sup>2</sup> de edificación residencial en cada parcela o fracción.

La edificación destinada a usos diferentes al de residencia, será como máximo de 0,03m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

No serán traspasables las edificabilidades de uno a otro uso.

3. Distancia a linderos-Situación de la edificación. Las edificaciones respetarán el siguiente retranqueo al lindero de frente de parcela: 12,5m. a eje de viario; en las parcelas que den frente a Carretera de Arcos o la de acceso a la Autopista, el retranqueo será de 50m. a eje de viario.

La distancia mínima de la edificación a los límites de la parcela no será en ningún caso inferior a 3m.

Las edificaciones se situarán como máximo a 50m. del lindero de frente de parcela; en las que den frente a la Carretera de Arcos o de acceso a la Autopista, dicha distancia será de 60m.

Las edificaciones existentes que no respeten estas limitaciones no se considerarán fuera de ordenación, si bien las ampliaciones de volúmenes autorizables deberán ajustarse a las mismas.

4. Altura máxima. La altura máxima en las edificaciones residenciales será de 3,5m. medidos desde la cota del terreno hasta la cara superior de la cubierta.

Sobre esta altura sólo podrá estar construido un pretil de borde con máximo de 1,20m. de altura, castillete de escalera, depósitos de agua e instalaciones de energía solar, no debiendo en cualquier caso ocupar estas edificaciones e instalaciones, una superficie superior al 15% de la superficie de cubierta.

En edificaciones residenciales de cubierta a dos aguas, la altura máxima será de 6 metros, sin que pueda sobresalir sobre el faldón de cubierta ningún tipo de edificación ni de instalación.

En edificaciones no residenciales, la altura máxima será de 8 metros, sin que pueda sobresalir de los faldones de cubierta ningún tipo de edificación o instalaciones.

5. Número de plantas. En edificaciones de tipo residencial podrá construirse una planta, permitiéndose habilitar los espacios bajo cubierta en los casos de cubierta inclinada. En edificaciones destinadas a otros usos, sólo podrá edificarse una planta.

6. Accesibilidad. Para la obtención de licencia de edificación, la parcela deberá dar fachada y tener acceso rodado desde alguna de las vías definidas en la ordenación. No se permitirá la apertura de otros viales distintos a los allí determinados.

7. Edificaciones originarias. Las viviendas originarias de la Colonización Caulina se consideran edificación protegida.

Los elementos de interés a preservar son el volumen, los acabados murales y las cubiertas inclinadas.

Las ampliaciones o rehabilitaciones se realizarán respetando los elementos de interés enumerados.

Las ampliaciones deben realizarse en volumen edificatorio aislado, resolviendo la comunicación entre el originario y el nuevo de modo que afecte a la menor superficie de fachada de la vivienda originaria.

8. Tipologías de vivienda. Las edificaciones residenciales dispondrán preferentemente de cubiertas inclinadas.

9. Se prohíben los cuerpos salientes del tipo mansarda en las cubiertas inclinadas. Se permiten las ventanas inclinadas en los faldones de las cubiertas.

#### Art. 354 Proyecto de Servicios

1. Se redactará un proyecto de ejecución de servicios que afectará a la totalidad del ámbito de la ordenación.
2. Las licencias se condicionarán a la ejecución en su totalidad o en fases del proyecto de servicios, garantizándose que cada parcela cuente con los servicios mínimos de agua y alcantarillado.



## CAPÍTULO CUARTO NUCLEOS RURALES

### Art. 355 Objetivos y naturaleza

1. Objetivos. contener el crecimiento de sus construcciones, posibilitando exclusivamente el crecimiento vegetativo de forma ordenada e impidiendo la implantación de industrias y viviendas de segunda residencia.
2. Naturaleza. Son aquellos asentamientos espontáneos de carácter rural cuyos núcleos, aunque de menor entidad, presentan grados de consolidación que los convierte en irreversibles.

Se consideran núcleos rurales, a los efectos del presente Plan, los que a continuación se detallan, clasificándose en dos grupos en función del grado de consolidación que presentan:

#### a) Núcleos Rurales Consolidados:

Son los núcleos rurales de mayor entidad y con un elevado grado de terminación e irreversibilidad. Estos núcleos son:

- Cuartillos
- Gibalbín

#### b) Núcleos Rurales Semiconsolidados:

Son núcleos rurales de menor entidad y grado de terminación que los anteriores:

- Rajamancera-Cañada del León
- Los Repastaderos
- Las Tablas
- El Boquete

3. No tendrán la consideración de núcleo rural los diseminados rurales tradicionales ni los diseminados en fuerte transformación localizados en los planos de ordenación.

Las edificaciones existentes en los diseminados rurales tradicionales estarán a lo dispuesto en el Art. 365.1. 4º.

4. Será de aplicación las Normas del Art. 357 al asentamiento colindante con el núcleo de El Cuervo.

### Art. 356 Usos prohibidos

Cualquiera que no esté previsto en el apartado siguiente y especialmente los usos industriales y de actividades no acordes con el carácter rural y las necesidades básicas de servicios de su población. Se prohíbe cualquier uso o edificación fuera de la zona delimitada como núcleo rural.

### Art. 357 Edificaciones y usos admisibles

1. En las zonas delimitadas como núcleos rurales contemplados en el presente Plan, será uso admisible la edificación existente destinada a vivienda habitual de los residentes en el núcleo, pudiéndose autorizar construcción de nueva planta de vivienda habitual para los descendientes directos de primer grado, de aquéllos. Sólo se considerará residente aquél que conste en el Padrón Municipal como tal por un plazo superior a cinco años.

Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales establecidas en el Art. 302 y específicamente, a las siguientes:

- a) La parcela mínima por vivienda será de 300m<sup>2</sup> y deberá acreditarse su titularidad. No obstante, se admitirá la legalización de vivienda existente a la entrada en vigor del Plan, con parcela inferior a la establecida.
- b) La vivienda será aislada, con una superficie máxima construida de 150m<sup>2</sup> y altura de 2 plantas.

2. Se admite el pequeño comercio y los servicios de interés general, en proporción a la demanda de la población del núcleo rural; y estarán sometidas las construcciones, a las características anteriormente señaladas.
3. En todo caso, deberán adoptarse medidas de protección de los aspectos medioambientales de seguridad y salubridad públicas.
4. Las edificaciones y cerramientos respetarán la línea de edificación consolidada en la zona, no perturbando los pasos históricos ni la integridad de los caminos y vías públicas. En todo caso, como mínimo, se separarán del eje del camino cuatro metros.
5. Deberá quedar garantizada a cargo del solicitante la solución del abastecimiento de agua, depuración de vertidos y demás conexiones a las infraestructuras.
6. No se autorizará licencia de obra nueva a quién la haya obtenido anteriormente, salvo autorización de la Gerencia Municipal de Urbanismo, por causas justificadas.

7. Todos los núcleos rurales serán declarados Areas de Tanteo y Retracto, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 291 TRLS y de las presentes Normas.

### Art. 358 Huertos de Ocios

1. Las zonas del suelo no urbanizable correspondientes a las Pachecas, Zarandilla y Prados de Montealegre, delimitadas en los planos de ordenación, serán destinadas a huertos de ocios.
2. Para la autorización será preciso elaborar un proyecto para cada área, que previa agrupación del conjunto de parcelas existentes, proceda a la división de toda la superficie en las siguientes zonas: zona común, de carriles o viario y zona de huertos. La zona común ocupará un máximo del 10% y mínimo del 5% de la superficie total, estará situada colindante con las vías principales de acceso. Los huertos se lotearán en parcelas mínimas e indivisibles de 2.500m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 20 metros que dé a un único carril de acceso.
3. Al proyecto deberá acompañarse un Estudio de Impacto Ambiental que justifique, entre otros aspectos, los efectos y medidas que se adopten para la protección del acuífero y el paisaje.
4. En la zona común se podrá autorizar: aparcamientos al aire libre, almacenes de aperos y maquinaria, e instalaciones deportivas, sociales y recreativas justificadas por las demandas de la propia Comunidad de Propietarios y sus relaciones con el exterior.

Dichas edificaciones se adaptarán, en todo momento, a los criterios fijados en la normativa general, siendo su superficie máxima construida de 200m<sup>2</sup> para los usos sociales y recreativos y 10m<sup>2</sup> para cada módulo destinado a apeos. El número de módulos será como máximo igual al de parcelas.

5. En los huertos podrán autorizarse: Instalación de invernaderos donde no se produzca impacto ambiental e instalaciones de riego; en ningún caso se admitirá otro tipo de construcciones en la zona de huertos.

El perímetro de la parcelación, la separación entre huertos y entre éstos y las calles de servicio, se realizarán con setos vegetales y/o árboles frutales u ornamentales.

## CAPÍTULO QUINTO ENTORNO MONASTERIO DE LA CARTUJA

### Art. 359 Ambito, fines y objetivos

1. Ambito. Las Ordenanzas incluidas en el presente Capítulo, serán aplicables sobre los terrenos incluidos dentro del denominado Entorno del Monasterio de Cartuja, que se encuentran comprendidos dentro de la delimitación fijada en los planos.

2. Fines y objetivos.

a) El fin primordial de estas ordenanzas es el de preservar los valores históricos, estéticos, paisajísticos y medioambientales del área, arbitrando para ello los mecanismos normativos precisos para evitar su deterioro, así como posibilitar las actuaciones necesarias para su mejora.

b) Este fin se orienta a la consecución de los siguientes objetivos:

- Protección y realce del Conjunto Monumental de la Iglesia y Monasterio de La Cartuja.
- Protección y recuperación paisajística del entorno del Monasterio de La Cartuja.
- Mantenimiento del carácter rústico de la zona.
- Potenciación de los valores artísticos y culturales derivados de la existencia del Monasterio.
- Recuperación ambiental de la Zona de Ribera del Río Guadalete.

### Art. 360 Zonificación

Dentro del área tratada por este Capítulo de Ordenanzas, se distinguen 3 zonas:

- a) Conjunto Monumental del Monasterio de La Cartuja (zona con Protección Integral).
- b) Suelo agrícola ligado al Monasterio (zona con Protección Integral).
- c) Suelo agrícola de Protección General (zona con Protección Compatible).

### Art. 361 Usos admisibles y condiciones de la edificación

Con carácter general, se asumen por estas Ordenanzas, quedando por tanto en vigor, lo dispuesto en los Arts. 8 al 13 de las Normas de Ordenación del Plan Especial de Protección del Monasterio de La Cartuja y su Entorno, en lo referente a Actuaciones Específicas en el Area, Usos Prohibidos de Carácter General, Peligro de Formación de Núcleos de Población, Usos Incompatibles, Usos o Actividades Permisibles sujetos a autorización previa y usos o actividades permitidas. En cualquier caso, los usos admisibles y condiciones de la edificación para cada zona, serán los siguientes:

1. Conjunto Monumental del Monasterio.

a) Usos permitidos:

- Los derivados de la actividad religiosa y monacal propios de La Cartuja y de aquellos servicios que puedan ser prestados a terceros directamente por los monjes.
- Las obras de restauración, mejora, rehabilitación, adecuación o consolidación de los edificios existentes.

b) Usos prohibidos:

Todos aquéllos no expresamente permitidos en el punto anterior.

2. Suelo agrícola ligado al Monasterio.

a) Usos permitidos:

- Actividades agrícolas y ganaderas adecuadas a la naturaleza de la finca y su valor paisajístico, protegiendo el esquema de distribución de cultivos que tradicionalmente se ha producido en la zona.

b) Usos prohibidos e inadecuados:

Se prohibirán todos aquellos usos no contemplados en el punto anterior, declarando expresamente fuera de ordenación las instalaciones industriales y "hosteleras" actualmente adosadas al Monasterio.

c) Parcelación:

No se admitirá la parcelación, incluso con fines rústicos, de la finca.

3. Suelo Agrícola de Protección General.

a) Usos permitidos:

- Usos agrícolas adecuados a las características de la zona, incluida la reforestación.
- Construcciones e instalaciones destinadas a usos agrícolas, siempre que no dificulten la visión del Monasterio y tengan un tratamiento adecuado que no atente contra los valores visuales y paisajísticos de la zona.
- Viviendas unifamiliares ligadas al uso agrícola. (Casa-campo).
- Usos de utilidad pública o interés social.

b) Usos prohibidos:

Todos los no expresamente permitidos.

c) Parcelación:

- La parcela mínima se establece en 2,5 has. (25.000m<sup>2</sup>).
- Sólo se permitirán aperturas de nuevos viales para acceso estricto a las propiedades, quedando prohibidos los acabados de asfalto y hormigón.

d) Condiciones de las edificaciones:

- Las instalaciones auxiliares ligadas a la explotación agrícola en parcelas mayores de 2,5 has. podrán tener una superficie construida del 0,5% de la parcela, con un máximo de 150m<sup>2</sup> en una planta; para la obtención de la licencia de estas edificaciones, será preceptivo acreditar fehacientemente que el solicitante ejerce la actividad agrícola.
- Viviendas unifamiliares ligadas al uso agrícola en parcelas mayores de 2,5 has., con una superficie construida máxima de 150m<sup>2</sup> en dos plantas, debiendo cumplir con lo dispuesto en el Art. 344, puntos b) al i) de estas Normas.
- Tanto las construcciones agrícolas como las viviendas unifamiliares deben retranquearse como mínimo 15m. de los linderos de la parcela y 30m. si se trata del límite con la carretera de Cartuja.
- Los usos de utilidad pública o interés social se admitirán en las condiciones establecidas en el Art. 347.

## CAPÍTULO SEXTO SISTEMAS GENERALES EN S.N.U.

### Art. 362 Objetivos, Naturaleza y Destino

1. Objetivos. Reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los Sistemas Generales.
2. Naturaleza y Destino. Tienen diversa naturaleza y destino que se especifican en cada caso en los planos de ordenación para cada sistema en concreto.
3. Serán Usos admisibles aquéllos que se corresponden con su destino concreto.

### Art. 363 Categorías

Los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable se clasifican en:

#### a) Sistemas Generales de Espacios Libres:

- Forestal-Recreativo: La Suara, Las Aguilillas, Los Hurones y Cornisa de Lomopardo.
- Parques Fluviales: El Torno, La Barca, La Cartuja, San Isidro, Majarromaque, Casa de la Tapa, La Greduela, Lomopardo, Torrejera, Torrejera La Baja, Berlanguilla, La Suara.
- Recreativo-Deportivo: Circuito.
- Vías Pecuarias.

#### b) Infraestructuras:

- Transportes: viarias, ferroviarias, aéreas
- Telecomunicaciones
- Hidrológicas
- Eléctricas

#### c) Instalaciones al Servicio de la Defensa Nacional.

### Art. 364

1. Los usos calificados por el presente Plan como sistema general en suelo no urbanizable, llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de locali-

zación en el medio rural, por lo que resulta innecesaria la declaración o constatación de estas circunstancias a los efectos previstos en el Art. 347, pudiendo autorizarse sin necesidad de elaboración del Plan Especial.

2. Se califican como suelo no urbanizable de protección del sistema de comunicaciones, los terrenos clasificados como tal que estén afectados por la servidumbre de protección de las carreteras y ferrocarril; la zona afectada coincidirá en cada caso con el ámbito de las servidumbres y limitaciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente, prohibiéndose en ellas cualquier tipo de calificación. No obstante la delimitación del suelo no urbanizable de protección del sistema de comunicaciones en el tramo de la futura variante Norte de la Nacional-IV, será de 150 metros desde la arista exterior de ambos márgenes de la carretera.

## CAPÍTULO SEPTIMO REGIMEN TRANSITORIO EN S.N.U.

### Art. 365

1. En Suelo No Urbanizable las edificaciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan que estén en disconformidad con las prescripciones del mismo, estarán sujetas al siguiente régimen de fuera de ordenación:

1º Las edificaciones e instalaciones ubicadas en terrenos de dominio público estarán sujetas a la recuperación de oficio por parte del organismo público al que se encuentren adscritos los terrenos, sin perjuicio de la adopción de las medidas urbanísticas tanto disciplinarias como de restauración, de la legalidad urbanística.

2º Las edificaciones e instalaciones existentes con expediente incoado de protección de la legalidad urbanística o que sean susceptibles de ser incoados por no haber transcurridos los plazos de prescripción, estarán sujetas a la resolución de los mismos, de conformidad con la normativa urbanística de aplicación.

3º Las edificaciones e instalaciones existentes en las que no sea posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- a) En el caso de que estén afectadas por prescripciones relativas a servidumbres de protección del dominio público, únicamente podrán realizarse en ellas obras de conservación, no admitiéndose las de consolidación y mejora.

- b) En el caso de edificaciones residenciales que no se hallara en ninguno de los otros supuestos regulados en el presente artículo, podrán realizarse en las mismas obras de conservación y consolidación.

4º En el caso de edificaciones e instalaciones que han sido autorizadas de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable en su momento, o bien se hallan localizadas en los diseminados rurales tradicionales reconocidos como tales en la Memoria Informativa de este Plan, se podrán realizar en ellas obras de conservación, consolidación y mejora. Podrán incluso realizarse obras de ampliación y de adaptación a usos admitidos hasta la máxima superficie construible admitida en el suelo no urbanizable general, siempre que no estén ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección y adopten las medidas precisas para la preservación de los aspectos medioambientales.

5º Las actividades extractivas existentes con licencia municipal, localizadas en terrenos en los que por determinación propia, no derivada de ninguna otra normativa existente con anterioridad del presente Plan, se prohíba su uso, podrán seguir desarrollando las labores de extracción incluidas en el proyecto aprobado.

2. La delimitación de la zona de protección de La Laguna de Medina establecida por el presente Plan, en la parte que no coincide con la vigente delimitación de la zona de protección de Reserva Natural establecida por la Ley 2/1.987 de 2 de Abril y en el Plan Rector de las Reservas Naturales de Las Lagunas de Cádiz (Decreto 417/1.990 de 26 de Diciembre), tiene el carácter de cautelar hasta tanto no se produzca la resolución del Consejo de Gobierno Andaluz sobre la solicitud de ampliación de la delimitación de la Reserva Natural.

De resolverse favorablemente, se aplicarán automáticamente las normas establecidas en el presente Plan para los espacios de protección integral.

Hasta tanto no tenga lugar aquella resolución, el régimen al que se hayan sometidos los terrenos con protección cautelar será idéntico a aquél, si bien se admitirán las actividades extractivas en las siguientes condiciones:

- a) Las autorizaciones tendrán el carácter de provisional, sujetas al resultado del expediente de ampliación de la reserva natural.
- b) Previamente a la autorización provisional será preciso justificar la ejecución de las acciones de restauración previstas en el Programa de Actuación del Plan Especial de Canteras y Graveras para las zonas ya explotadas.
- c) Igualmente, deberá garantizarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en el mencionado Plan Especial para las nuevas canteras a explotar.

d) Las canteras actualmente en explotación estarán igualmente sujetas al resultado de la ampliación de la Reserva Natural, debiendo mientras tanto cumplir las exigencias del Plan Especial de Canteras y Graveras y obtener las autorizaciones de las Administraciones con competencia concurrente.

#### A N E X O. CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS EN EL S.N.U.

1. Cortijo Burujena.
2. Cortijo Viña Perdida.
3. Cortijo Montana.
4. Cortijo La Mariscal.
5. Cortijo del Rosario.
6. Torre del Majuelo.
7. Cortijo de Espartinas.
8. Palmeras del Cortijo de Estevez.
9. Cortijo de Estévez.
10. Cortijo de Lío.
11. Cortijo Río Viejo.
12. Monasterio e Iglesia de La Cartuja.
13. Cortijo de La Isleta.
14. Cortijo Las Quinientas.
15. Arbolado Las Quinientas.
16. Cortijo Cuervo Chico.
17. Casa del Loro.
18. Parque de La Pinaleta.
19. Puente de Cartuja.
20. Arbolado de la Viña Santa Lucía.
21. Torre de Melgarejo.
22. Ermita de Aína.
23. Cortijo de la Cámara.
24. Cortijo del Palomar I.
25. Los Cuatro Pinos de Cuartillos.
26. Ermita del Salto al Cielo.
27. Cortijo de La Sierra.
28. Cortijo La Torre.
29. Cortijo del Palomar II.
30. Cortijo La Peñuela.
31. Cortijo de Spínola.
32. Olivar de La Tinaja.
33. Cortijo de La Blanquilla.
34. Puente del ferrocarril Jerez a Almargen en Mesas de Santiago.
35. Cortijo de Vicos II.
36. Cortijo de Vicos I.
37. Sotillo de La Isla.
38. Torre de Torrecera.
39. Castillo de Berroquejo.
40. Puente de La Barca de la Florida.
41. Sifón de la conducción de agua en La Barca de la Florida.
42. Cortijo Las Cabezas de Santa María.
43. Cortijo del Chorreadero.
44. Cerro del Chorreadero.
45. Baños de Gigonza.
46. Olivar de la casa del Olivar.
47. Quejigar del Boquete.
48. Ermita del Mimbral.
49. Casa de la Cortés Alta.
50. Manantial del Tempul.
51. Castillo de Tempul.
52. Edificaciones en El Tempul.
53. Palmeral y Cortijo del Picado.
54. Lentisco de la Casa de los Charcones.
55. Acebuchal y Cueva de Las Palomas.
56. Cortijo de Garcisobaco.
57. Cerro de Castillejos.
58. Casa de Montifartillo.
59. Puente de Rojítán.
60. Laguna de Las Moreras.
61. Casa del Corchadillo.
62. Casa de Contreras.
63. Alcornoque del km. 58 Ctra. CA-503.
64. Casa Cuartel Ctra. C-3331.
65. Poblado de Los Hurones.
66. Pilar de El Marrufo.
67. Casa de La Hoya de Los Calderos.
68. Cortijo de El Marrufo.
69. Cortijo La Alcaría.
70. Cortijo El Abanto.
71. Karst de Campoy.
72. Cortijo Sotillo Nuevo.
73. Cortijo de Cerro Viejo (Casa de Recreo).

Estos elementos aquí reseñados, figuran en el Documento VI "Catálogo de Elementos, Conjuntos, Sitios y Bienes de Especial Protección", donde se describen documentalmente y quedan incluidos en el grado de protección que les corresponde.



# NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

## LIBRO 7º

### TÍTULO I. SUELO URBANO

#### CAPÍTULO PRIMERO.

#### ZONA 1 - CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO

##### SECCIÓN 1. ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO EN FUNCIÓN DEL CRITERIO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

###### Art. 366 Delimitación y objetivo

1. Abarca esta zona 1, la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico definida por E.D.1.390/1982 de 17 de abril (BOE nº 151 de 25 de junio de 1982).
2. Las presentes Normas tienen por objeto regular el desarrollo de la legislación vigente relativa a la protección del patrimonio arquitectónico, urbano y socio-económico en concurrencia con las previsiones de ordenación que propicien el desarrollo del Conjunto Histórico delimitado.

###### Art. 367 Clasificación del Patrimonio Arquitectónico

Se establecen seis grupos en la clasificación del Patrimonio Arquitectónico y de los espacios no construidos en función de su interés, circunstancias particulares de cada área y determinaciones de planeamiento.

A) Elementos de Interés Específico.

B) Elementos de Interés Genérico.

C) Áreas de Conservación Arquitectónica.

D) Áreas de Intervención.

E) Zonas de Servidumbre Arqueológica.

F) Elementos Fuera de Ordenación.

###### Art. 368 Elementos de Interés Específico

1. Se clasifican como Elementos de Interés Específico aquellos edificios, conjuntos y espacios delimitados como tal por el presente Plan, de relevante interés histórico, arqueológico, artístico o etnológico para la Ciudad y la Comunidad Autónoma; coinciden con aquellos bienes que tienen la declaración de B.I.C. o expediente incoado, así como aquellos susceptibles de alcanzar su inscripción en el Catálogo General.
2. Los Elementos de Interés Específico se incorporan al Catálogo del presente Plan.
3. En los Elementos de Interés Específico únicamente se permitirán las obras necesarias, entendiéndose como tal las precisas de conservación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.
4. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y sólo con los métodos y la cautela de la restauración.
5. Para la realización de obras en edificios catalogados como B.I.C. o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
6. Las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de entorno de los B.I.C. o de aquéllos que cuenten con la declaración de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz, se ajustarán a las determinaciones establecidas por este Plan en atención al área al que pertenezcan. En todo caso, en las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación del entorno se tendrán en cuenta sus relaciones con el bien objeto de especial protección.

###### Art. 369 Elementos de Interés Genérico

1. Se clasifican como Elementos de Interés Genérico aquellos edificios, conjuntos y espacios que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y

etnográfico, como exponentes de la identidad cultural jerezana.

2. Los Elementos de Interés Genérico se incorporan al Catálogo del presente Plan.
3. Las obras necesarias serán las precisas de conservación, restauración y rehabilitación. Para la determinación del contenido de estas intervenciones, se estará a lo dispuesto en los Arts.376 a 380 de la Sección 2 de este Capítulo.
4. No serán aplicables las determinaciones relativas a las alturas señaladas en los planos en los casos de disconformidad con la realidad, salvo explicitación expresa en el catálogo individualizado.
5. La catalogación como Elementos de Interés Genérico de los espacios públicos contenida en el Plan, tiene los siguientes efectos:
  - a) Las obras de carácter público o privado relativas a la pavimentación, mobiliario urbano, arbolado, jardinería, publicidad, iluminación y distribución de usos, deberán contar con un proyecto unitario previo que concrete los objetivos fijados por el Plan, sin perjuicio de que las obras se realicen por fases.
  - b) Los propietarios de las fincas afectadas por la delimitación de cada uno de los espacios catalogados serán requeridos, de forma expresa, para el estricto cumplimiento del Art. 21.1 y 256 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
  - c) Las intervenciones en las parcelas incluidas en la delimitación del espacio público se ajustarán a las determinaciones contenidas en el sector de ordenación correspondiente y a las prescripciones de estas Ordenanzas. En todo caso, en las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación del espacio público se tendrá en cuenta sus relaciones con el bien calificado de interés específico.
5. Los usos admisibles se ajustarán a lo dispuesto en el Art. 368.5, prohibiéndose además que sean incompatibles con su conservación.

###### Art. 370 Áreas de Conservación Arquitectónica

1. Las Zonas de Conservación Arquitectónica se corresponden con aquellos edificios y espacios que forman la mayor parte del tejido urbano del Conjunto Histórico de Jerez y deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual. Todas las Zonas de Conservación Arquitectónica se incorporan al Catálogo del presente Plan.
2. Las intervenciones en los edificios incluidos en estas Áreas se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 2 de este Capítulo.

3. Igualmente, se han incluido en este grado de conservación, edificios integrantes de la trama tradicional del Conjunto Histórico que pese a su antigüedad, aparentemente, no parecen ser elementos esenciales para el mantenimiento del carácter y la imagen de dicho Conjunto.

En estos inmuebles, definidos como de Conservación Cautelar dentro del área de Conservación Arquitectónica, el informe previo regulado en el Art. 377 deberá determinar la categoría de intervención o, en su caso, el levantamiento de la protección cautelar, dependiendo de que el resultado de una investigación previa mediante la aplicación de los criterios establecidos en estas Ordenanzas, revele estructuras o elementos que justifiquen su conservación.

#### Art. 371

En las Áreas de Conservación Arquitectónica las intervenciones pueden ser singulares o integrales.

Es una intervención singular aquélla que puede ser llevada a cabo de forma autónoma en una parcela catastral, sujetándose a las condiciones establecidas en la Sección 2 de este Capítulo.

#### Art. 372

Son Áreas de Rehabilitación Integrada aquéllas en las que concurren particulares circunstancias de homogeneidad tipológica y originalidad del trazado y que precisan determinaciones globales para la totalidad del área, previa a cualquier actuación particular.

- a) El presente Plan establece en las fichas del Catálogo las características, objetivos y criterios generales de intervención en cada una de las Áreas de Rehabilitación Integrada.
- b) Cada Área de Rehabilitación Integrada será objeto de un estudio pormenorizado que se extenderá tanto a los aspectos arquitectónicos como a los socioeconómicos.
- c) En el aspecto arquitectónico, el estudio desarrollará los criterios definidos para cada Área, con el fin de concretar las intervenciones admisibles y aprovechar sus conclusiones como criterios interpretativos para el órgano llamado a aplicar las presentes Normas en cada caso.
- d) En el aspecto socioeconómico, el Estudio de cada Área podrá proponer la formulación de un Programa de Rehabilitación Integral que aúne las medidas de fomento e intervención públicas dirigidas a la revitalización funcional, ambiental y socioeconómica del Área.

#### Art. 373 Áreas de Intervención

Se delimitan como Áreas de Intervención aquellos sectores y fragmentos del tejido urbano que han sido sustituidos en épocas recientes y/o carecen de interés patrimonial, pudiendo ser renovados total o parcialmente.

- a) En los edificios incluidos en estas Áreas se admitirá la obra nueva, que deberá cumplir las condiciones de edificación establecidas en la Sección 3 de este Capítulo.
- b) En el Área de Intervención, la actuación puede ser:
  - Parcelaria. Aquélla que puede ser ejecutada de forma independiente ajustándose a las condiciones establecidas.
  - Unitaria. Son aquellas situaciones urbanas delimitadas en el Plan, que por su especial configuración requieren un análisis volumétrico mediante Estudio de Detalle previo a cualquier intervención parcial.
- c) La calificación de una actuación como unitaria, no supone necesariamente la necesidad de su ejecución sistemática, por cuanto se realiza a los simples efectos de ordenación volumétrica.
- d) El Plan contiene la delimitación de Unidades de Ejecución en el Conjunto Histórico en aquellas actuaciones unitarias que precisen su ejecución sistemática y en las que el Estudio de Detalle debe respetar las condiciones particulares señaladas en las fichas correspondientes. Igualmente podrán delimitarse unidades de ejecución en actuaciones unitarias en las que el presente Plan no establece la obligatoriedad de su ejecución sistemática si del Estudio de Detalle se deduce la necesidad de garantizar una igualdad de beneficios y cargas.

#### Art. 374 Zonas de Servidumbre Arqueológica

1. Se clasifican como Zonas de Servidumbre Arqueológica aquellas parcelas catastrales del Conjunto Histórico de Jerez que están afectadas por la cerca almohade de la Ciudad, siendo susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en el Art. 48 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Estas parcelas se consideran como incluidas en el Catálogo del presente Plan.
3. En los Lenzos de Muralla o Torreones, indicados en los planos de la propuesta, no se podrán realizar obras que afecten a su seguridad, dado su carácter histórico-artístico, sin ser autorizadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Si se autori-

zasen, deberán ajustarse a lo que se señala para los edificios clasificados como Elementos de Interés Específico en el Art. 368.

4. En las fincas colindantes con los Torreones y Lenzos de Muralla del punto anterior, en que se autoricen obras de nueva planta y rehabilitación que impliquen reforma, se tendrán que retranquear 4 metros mínimo de cualquiera de los paramentos del trazado conocido de la muralla, se conserve ésta o no.
5. La inclusión de una finca en la Zona de Servidumbre Arqueológica es concurrente con su inclusión en cualquiera de los restantes grupos de clasificación del Patrimonio establecidos en el Art. 365, por lo que no excluye el régimen propio del grupo al que pertenezca, sino que lo complementa con las vinculaciones propias derivadas de la servidumbre.
6. Serán de aplicación las normas establecidas en los Arts. 291 y 292 del presente Plan.

#### Art. 375 Fuera de Ordenación

1. Se identifican como Elementos Fuera de Ordenación, con carácter sustantivo o elemento impropio, aquellos inmuebles que por su volumetría, lenguaje arquitectónico o modificación de alineaciones históricas, han alterado gravemente los valores arquitectónicos y urbanos del Conjunto Histórico de Jerez.
2. El régimen al que quedan sometidas estas edificaciones es el establecido en el Art. 11.4 de estas Normas.

### SECCIÓN 2. REGULACIÓN DE LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS Y ÁREAS CATALOGADOS

#### Art. 376

El tipo de intervención admitido para cada inmueble catalogado se explicita en la ficha de catálogo y se ajustará a las condiciones establecidas en la presente Sección. Serán de tres categorías: conservación estricta, restauración y rehabilitación. La determinación de la categoría de la intervención se realiza de forma individualizada en las fichas de catálogo correspondientes.

#### Art. 377

1. La concreción del tipo de obra, entre las admitidas en la categoría de rehabilitación, se realizará tras la inspección y correspondiente informe de los Servicios Técnicos, debiendo solicitarse con antelación a la redacción del proyecto técnico.

En este informe se concretarán, así mismo, qué elementos de la edificación estarán excluidos de la catalogación por ser reformas posteriores, añadidos o accesorios de calidad muy inferior al elemento protegido.

2. La documentación exigida para la emisión del informe será la del Art. 392.2. Las obras serán inspeccionadas por los Servicios Técnicos Municipales, sin perjuicio de otros expertos convocados al efecto.
3. Las alturas señaladas en los planos correspondientes a edificios incluidos en Áreas de Conservación Arquitectónica, se entienden máximas; no obstante, se respetarán las alturas existentes en la realidad como máximas, en caso de disconformidad con las establecidas, salvo que el edificio esté calificado de fuera de ordenación, o que se explicita en la correspondiente ficha de catálogo.

#### Art. 378

Se entiende por Conservación Estricta aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (Art. 21.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo). Pueden matizarse dos tipos de obras o intervenciones dentro del deber de conservar:

Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedentes de etapas anteriores, congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento.

Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles las obras, sustituciones o refuerzos realizados.

En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su catalogación.

#### Art. 379

Se entiende por Restauración aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus

estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc).

Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos, o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de viguerías, techos, mamposterías, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de lo viejo), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen ni alterar su tipología, para su utilización interiores adecuadas a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral.

Las únicas aportaciones admisibles serán las auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

#### Art. 380

Se entiende por Rehabilitación aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.

Dentro de las intervenciones de rehabilitación, pueden distinguirse tres tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original:

a) Rehabilitación estricta. Se aplicará a edificios con notable interés arquitectónico o

tipológico y con un aceptable estado de conservación. Además de las obras propias de la restauración, se permite las siguientes intervenciones combinadas:

- I. Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.
- II. Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.
- III. Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interiores y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.
- IV. En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando "testigos" cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservados y restaurados las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

b) Rehabilitación con reforma. Esta intervención se determina para edificios de notable interés arquitectónico o tipológico, pero con un alto grado de deterioro. Además de las obras anteriores, se permite:

- I. Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.
- II. Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente I.
- III. Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujiás, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines) ; sin perjuicio de que según cada caso, se autorizase por las Normas un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna

construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

c) Rehabilitación parcial. Se aplicará esta categoría de obras a edificios cuyo interés no es muy especial y presentan zonas ruinosas o de muy baja calidad constructiva. En estos casos podrá procederse a la demolición de estas partes concretas (determinadas explícitamente en el informe previo preceptivo), levantándose de nueva planta, aunque adaptándose a la parte conservada con criterios tipológicos. Las obras en la parte conservada se ajustarán a las admitidas en Rehabilitación con reforma.

### SECCIÓN 3. EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE INTERVENCIÓN

#### Art. 381 Parcela y altura

1. Las edificaciones correspondientes a proyectos de nueva planta y las de reformas de los existentes, en la partes o elementos no protegidos, deben ajustarse a la normativa que se establece en esta Sección.
2. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos.
3. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan General de 1984.
4. La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica sólo podrá ser autorizada en edificios no catalogados, previa solicitud y siempre que ninguna de las parcelas hayan intervenido en agregaciones anteriores.  
  
La aprobación de agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ella existentes.
5. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes, que en caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente en los planos se indiquen con una línea de división de alturas.

Dicha altura se entiende vinculante, por lo que tiene el carácter de altura máxima y altura mínima obligatoria. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, subsidiariamente se establece como altura obligatoria (máxima y mínima) dos plantas.

6. Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación, y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, podrá igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de las parcelas anteriormente a su agregación.
7. La altura libre que se exige en el Libro IV de las Normas se considera como mínima, ya que en los casos en que el nuevo edificio colinde con uno catalogado, deberá corresponderse sensiblemente con las de éste último.

#### Art. 382 Plazas, patios y pasajes

1. Se entiende por patio en el Conjunto Histórico-Artístico aquella superficie libre de edificación, que más allá de una mera interpretación en términos funcionales de iluminación o ventilación en dependencias, sea el elemento fundamental en la organización arquitectónica del edificio, justificándose tipológicamente su ubicación y proporciones y recobrando el valor que en la edificación tradicional ostentaba.
2. Los patios de parcela tendrán una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico, situado a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior.
3. La superficie de patios podrá subdividirse, siempre que cada una de las partes permita inscribir un círculo nunca menor de 3 metros de diámetro, debiendo estar comunicado con la calle de forma que pueda ser visible desde la misma.
4. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.
5. En las plazas, patios y jardines interiores de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre, o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que construyen, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento, enrasada en todo su perímetro a la cota del espacio circundante, siendo preceptiva la conservación de especies arbóreas allí donde existan.
6. Los pasajes obligatorios que se señalen para acceso a plazas, patios y jardines interiores ocuparán toda la altura libre de la planta baja y tendrán un ancho mínimo de 3 metros y 1/3 de su longitud entre alineaciones. Esta limitación no obliga a los edificios catalogados.

#### Art. 383 Vuelos y cornisas

1. Se admiten balcones o ventanas salientes provistas o no de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería, de 30 centímetros a razón de uno por cada hueco en

calles de hasta 6 metros de anchura y de 50 centímetros. máximo en el resto, siempre que el gálibo a la acera sea superior a 3,50 metros.

2. La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 40% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta.
3. Las cornisas, resaltes y vuelos de las fachadas deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca superior al de su propio vuelo.

#### Art. 384 Cerramientos y huecos de fachada

1. Las fachadas se diseñarán de modo que presenten una calidad arquitectónica y tipológica acorde al entorno del Conjunto Histórico-Artístico, con una cuidada valoración de los materiales y acabados. La composición de los huecos de planta baja estará en armonía con el resto de la fachada.
2. La superficie de los cerramientos predominará sobre los huecos, tendiendo éstos últimos a hacerse verticales, como corresponde a las características arquitectónicas del Conjunto Histórico-Artístico.
3. En caso de proponer aplacados sobre fachadas, éstos deberán ser de piedra natural sin pulimentar.

Las carpinterías deberán ser de madera o material para pintar.

Los cierres de seguridad, en caso de ser opacos, se colocarán en el interior, tras la carpintería.

4. Las instalaciones de aire acondicionado no podrán tener su soporte en las fachadas.

#### Art. 385 Cubiertas

1. Las cubiertas serán planas como la azotea a la andaluza, o de teja curva árabe, de cerámica o de cualquier material adecuado que armonice con los materiales, colores y tonos propios de los edificios de su entorno.
2. Sobre cubierta se admitirán edificaciones que no excedan del 25% de la superficie de la última planta, y su tratamiento tendrá la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece, situándose siempre a partir de la primera crujía.



**Art. 386 Usos**

1. En los edificios y terrenos calificados de uso y dominio público en el ámbito del Conjunto Histórico, se establece en el presente Plan su destino concreto, que habrá de entenderse con carácter indicativo.
2. Caso de no especificarse, de forma subsidiaria se establece que serán usos preferentes los culturales, docentes y administrativos.
3. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las normas de compatibilidad de uso establecidas con carácter general para las zonas de uso global residencial, excepto en aquello que sea incompatible con las normas particulares para el Conjunto Histórico.
4. Las parcelas señaladas en los planos con conservación de uso no podrán destinarse a usos o actividades distintas a las que motivan su protección por interés etnográfico.
5. Las rampas de acceso a garaje se separarán un mínimo de 2 metros de la alineación exterior. Deberán disponer la puerta de tal modo que impida la visión de la rampa desde la calle.
6. Los aparcamientos exigidos en el Libro IV de las Normas no lo serán en los casos de edificios catalogados, ni en aquéllos de nueva planta que den fachada a calles peatonales o de anchura inferior a 3,50 metros en toda la longitud de su fachada y aquellos edificios cuya superficie de solar sea inferior a 300m<sup>2</sup>.

**SECCIÓN 4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES CATALOGADOS****Art. 387 Afección del aprovechamiento urbanístico en las intervenciones para la protección del Patrimonio Arquitectónico**

1. Las obras de intervención propias de la protección del Patrimonio que conserven idéntico aprovechamiento urbanístico que el actual existente en todo edificio catalogado como de Interés Genérico o Específico, no estarán sometidas a las condiciones de transferencias de aprovechamiento urbanístico.
2. En las obras de intervención que se lleven a cabo en edificios catalogados, no será de aplicación para la concesión de licencia, la previa disponibilidad de la totalidad del aprovechamiento que les corresponda, aun cuando su edificabilidad real resulte superior a la del aprovechamiento susceptible de adquisición, por razón de las mayores cargas de mantenimiento y conservación de su volumen que su catalogación impone.

3. A los efectos de la aplicabilidad de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, se considerará, en todo caso, sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubiera permitido la declaración de ruina del inmueble, y en consecuencia sujeta a la transferencia de los excesos.

**Art. 388 Deber de conservar**

1. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes de Patrimonio Histórico, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores (Art. 15 Ley 1991 del Patrimonio Histórico Artístico).
2. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma requeridas por las presentes Normas para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos.
3. Los edificios catalogados en los que no se realizasen las obras de conservación exigidas, o cuando el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador, por incumplimiento de la función social de la propiedad.
4. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las sanciones del Art. 86 RD, el propietario y el empresario ejecutor, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a reponerlo bajo la dirección de los arquitectos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
5. Las construcciones catalogadas deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial registrada en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pidiesen erigirse según su uso y destino.
6. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados como Elementos de Interés Genérico o Específico. Deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas y su Catálogo. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, y las compañías concesionarias de líneas de teléfonos o de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos aditamentos.
7. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados quedarán exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso. Cuando fuese preciso pro-

ceder a la demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, las intervenciones se conducirán como se contienen en las presentes Normas.

8. Los inmuebles catalogados están exceptuados del régimen de edificación forzosa a que se refiere el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, Decreto 635/1964 de 5 de marzo, no siendo demolibles por su estado ruinoso.
9. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de técnicos y Administraciones competentes.
10. Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas y de conformidad con el Art. 93 del TRLS del Real Decreto Legislativo 1/92, los inmuebles declarados de interés cultural (BIC) o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se registrarán, en cuanto al deber de conservación, por lo dispuesto en la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía.

**Art. 389 Ayudas económicas para la conservación y rehabilitación de edificios catalogados**

Los propietarios de bienes catalogados por el presente Plan podrán recabar para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedan de los límites del deber de conservación.

**SECCIÓN 5. DEFINICIONES Y DOCUMENTACIÓN****Art. 390 Definiciones generales**

1. Por tipología de la edificación se entiende la organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter de las edificaciones.
2. Por envolvente externa se entiende las partes de la edificación en contacto directo con la atmósfera exterior, que comprende los cerramientos de la edificación (fachadas, medianerías, patios, porches, cubiertas, zaguanes abiertos, patios cubiertos con cristallera, toldos o lucernarios).
3. Por estructura interna se entienden las estructuras resistentes, que pueden ser portantes y sustentantes.

4. Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentación, etc).
5. Estructura sustentante es la que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta (viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos, etc).
6. Por crujía del edificio se entiende el espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.
7. Por añadido se entiende todo elemento que, construido en fecha posterior al edificio original, no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo; ni que por sus propias características puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico.

**Art. 391**

Los elementos o partes constructivas o decorativas del edificio que, a efectos descriptivos de las intervenciones anteriores, se tienen en consideración como agregados diferenciables, son:

a) Estructuras resistentes.

- Portantes.
- Sustentantes.

b) Cerramientos.

- Exteriores (fachadas y medianerías no resistentes).
- Interiores (tabiques de distribución interior, obras menores de fábrica en jardines, patios, etc).

c) Instalaciones.

- Menores (agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicación, incendios, distribución de agua caliente y calefacción, riego, seguridad y alarma, etc).
- Mayores (elevadores, montaplatos, calderas, cámaras, escaleras mecánicas, aire acondicionado, etc).

d) Acabados o remates interiores y exteriores (tejas, revocos, pintura, carpintería, vidriería, solados, aislamientos, revestimientos, cielos rasos, escayolas, cantería, decoraciones, relieves, impostas, cerrajerías, etc).

**Art. 392 Documentación**

1. Las solicitudes de licencias en parcelas del Conjunto Histórico-Artístico deberán acompañar la documentación exigida en el Art. 259.
2. Para la emisión del informe a que se refiere el Art. 377, necesario para concretar el tipo de obra admisible en cada categoría de las fincas calificadas de conservación, será preciso acompañar cartografía del inmueble y entorno a escala adecuada (mínimo 1:100), y fotografías que permitan un conocimiento completo del mismo. Tras la visita de inspección de los Servicios Técnicos, se concretará el tipo de intervención y se especificará la documentación complementaria que debe incluir el proyecto técnico de solicitud de licencia, a fin de garantizar la preservación de las finalidades perseguidas.
3. La documentación de las intervenciones en edificios catalogados de interés específico o genérico deberá ajustarse a las instrucciones elaboradas por la Administración del Patrimonio Histórico, extremando su elaboración y obtención historiográfica en archivos, bibliotecas, etc.

**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA 1**

**ÁREA DE REPARTO 1.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 1, C.H.A.  
A. Tipo: 0,88

SUBZONA	Cf.	1) DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO	1	0,75	—	—
B, P.E.R.I. PLAZA BELÉN	1	0,75	—	—

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA. tipo.

ZONA DE ORDENANZA 1 Conjunto Histórico Artístico	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 1A. "Conjunto Histórico Artístico"	APROVECH. TIPO: 0,88

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	X	MZ. ABIERT	MZ. CERR	X	EDF. AIS

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	100 M <sup>2</sup>	S.P.	S.O.
UF/ HILERA	100 M <sup>2</sup>	S.P.	S.O.
CT/ B. HORIZON.	100 M <sup>2</sup>	S.P.	S.O.

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
FCH.	0
RETRANQUEOS M.	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS.SER.INDUS.	B1 L	B2 L	B3 A
RESIDENCIALES	A.	EQUIP.	A.
SERVI.TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

S.P.= Según Planos. S.O.= Según Ordenanzas Particulares.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA 1**

**ÁREA DE REPARTO 1.2**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA 1, C.H.A.  
A. Tipo 0,575

SUBZONA SECTOR	Cf.	1) DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
1A-4, CARACUEL	1	0,488	4.327	7.627
1A-9, ARROYO	1	E.S.	---	---
1A-16, ATALAYA	1,15	0,424	1.278	5.777
1A-17, PIZARRO	1,10	0,443	8.684	17.056
1A-18, MERCED	1,15	0,424	430	6.600
1A-19, CLAVEL	1,10	0,443	5.903	8.154
1A-20, RONDA DEL CARACOL	1,15	0,443	7.732	13.469
1A-21, CORDOBESES	1,05	0,464	2.293	3.940
1A-22, DIVINA PASTORA	1,15	0,424	12.427	20.981
1A-23, DESAMPARADOS	1,10	0,443	1.672	8.549
1A-24, DESCALZOS	1,10	0,443	8.847	15.883

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf. E.S. Expropiación-Sanción.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.4. "CARACUEL"**

1. Está situada en el interior de la manzana comprendida entre las calles Larga, Bizcocheros, Caracuel y Rosario; dicha manzana viene fuertemente referenciada por la presencia del Convento de Santo Domingo, constituyendo sin duda los terrenos objeto de la intervención antiguas edificaciones anexas y huertos propios del convento.

2. La ordenación pretende dos objetivos principales:

- a) Conservación arquitectónica y recuperación como equipamiento público del "Claus-tro Chico" contenido en el interior de la manzana, al norte del núcleo monumental del convento, para de esta forma completar tanto arquitectónica como funcionalmente el edificio de Santo Domingo.
- b) Recualificación de un interior de manzana actualmente cerrada y opaco, a partir de la introducción de recorridos peatonales que comunican las calles perimetrales y de volúmenes edificatorios, suficientemente conectados con el exterior, que darán vida residencial al área.

**ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico Artístico U.E.1A.4**

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Caracuel"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA					
EDIFICACIÓN AISLADA		UF			
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.	15				
	FCH 0				
RETRANQUEOS M.	FDO -				
	LT 0				
OCUPACIÓN %	*				

PROGRAMA	MÍN.	MÁM.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	P	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	2	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta 6.762m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	29	20

**OBSERVACIONES:**  
(\*) Se ajustará a las normas particulares de la zona de ordenanza 1.A en todos los solares edificables. Las alineaciones exteriores establecidas en los planos serán obligatorias. Edificabilidad s/superficie bruta 1,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.9. "ARROYO"**

- 1. Se ubica en la Cuesta del Arroyo, en los terrenos intramuros a la Puerta.
- 3. La ordenación pretende construir un volumen edificatorio que sustituya la infravivienda existente, recuperando la vieja alineación e implantando una zona libre pública que permita la investigación arqueológica de la puerta y la muralla, además de resolver con un sistema de rampas y escaleras la conexión entre el Arroyo y Calzada Alta y Baja.

**ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico Artístico U.E.1A.9**

SISTEMA DE ACTUACIÓN Expropiación SUBZONA "Arroyo"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA					
EDIFICACIÓN AISLADA		UF			
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.	6				
	FCH 0				
RETRANQUEOS M.	FDO -				
	LT 0				
OCUPACIÓN %	*				

PROGRAMA	MÍN.	MÁM.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	P	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	3	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta 3.716m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	60	

**OBSERVACIONES:**  
(\*) Según ordenación aprobada. Edificabilidad s/superficie bruta 0,95m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.16. "ATALAYA"

- Se sitúa en la franja de fachada a la calle Atalaya, comprendiendo asimismo las dos naves generales que conforman las esquinas y el frente hacia la calle Lealas.
- La ordenación parte de la conservación arquitectónica como equipamiento público de las naves de calle Lealas, implantando tres volúmenes edificatorios hacia la calle Atalaya que continúan la trama de la Barriada de la Plata, definiendo un espacio libre público que permite la contemplación de los jardines de la Atalaya tanto desde la calle del mismo nombre como desde la fachada posterior de los nuevos bloques. La medianera de la nave a conservar se resuelve con un bloque de menor altura que conforma la esquina entre las calles Atalaya y Lealas.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico Artístico U.E.1A.16

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Atalaya"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA		%		PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA			AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.	O.E		B. VERTICAL	X	O.E II
RETRANQUEOS M	FCH 0 FDO LT I	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	O.E		B. HORIZON.	X	O.E II
			ABIERTA		
			CERRADA		

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO					
ESTUDIO DETALLE	-	3	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P		
PYTO. URBANIZ.	-	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A		
EJEC. URBANIZ.	3	4	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L		

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 10.612m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	27	31

**OBSERVACIONES:**  
O.E. Ordenación establecida.  
Las alineaciones exteriores propuestas serán obligatorias.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,55m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.17. "PIZARRO"

- Se ubica en la manzana comprendida entre las calles Luis Pérez, Pozo del Olivar y Pizarro.
- Es una propuesta encaminada a integrar al uso público y, por tanto, a la ciudad, el magnífico jardín existente en el interior de la manzana reseñada, construyendo unos volúmenes que formalicen las medianeras actuales, conservando las naves generales y estableciendo itinerarios de comunicación rodados y/o peatonales entre calle Luis Pérez y calle Pizarro.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico-Artístico U.E.1A.17

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Pizarro"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X	%		PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA			AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	UF		PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.	15		B. VERTICAL	X	300 III-IV
RETRANQUEOS M.	FCH 0 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	*	I	B. HORIZON.		
			ABIERTA		
			CERRADA		

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO					
ESTUDIO DETALLE	-	6	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P		
PYTO. URBANIZ.	-	6	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A		
EJEC. URBANIZ.	6	7	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L		

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 18.899m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	19,8	20,6

**OBSERVACIONES:**  
(\*) Se ajustará a las normas particulares de la zona de ordenanzas 1.A.  
En la manzana de IV, la edificación se deberá retranquear de los límites del jardín de la Atalaya al menos la altura de la edificación.  
La alineación exterior será obligatoria.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,95m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.18. "MERCED"

- Se sitúa en la manzana definida por las calles Cantarería, Armas de Santiago, Cristal y Merced.
- La ordenación tiene por objetivos fundamentales recuperar para el uso público el valioso jardín existente en el interior de manzana, así como las interesantes edificaciones industriales (bodega, molino y noria) que conforman las fachadas a calle Merced y calle Cantarería.

La propuesta se contempla con un volumen edificatorio de una nueva planta hacia la calle Armas de Santiago, así como una rectificación del final de la alineación de dicha calle que pretende completar un digno espacio público.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico Artístico U.E.1A.18

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "La Merced"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA		%		PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA			AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.	15		B. VERTICAL	X	300 I-II-IV
RETRANQUEOS M.	FCH 0 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	*	I	B. HORIZON.		
			ABIERTA		
			CERRADA		

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO					
ESTUDIO DETALLE	-	5	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	PB P	B3 P		
PYTO. URBANIZ.	-	5	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A		
EJEC. URBANIZ.	5	6	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L		

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 14.551m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	61	12

**OBSERVACIONES:**  
(\*) La ocupación en la manzana de nueva planta se ajustará a las normas particulares de la zona de ordenanza 1.A.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,55m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (parte corresponde a edificios catalogados).  
Edificabilidad nueva planta s/superficie bruta: 0,42m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.19. "CLAVEL"

- Se sitúa en la manzana definida entre las calles Clavel y 29 de Octubre.
- La ordenación pretende conservar la nave de bodega existente reordenando los tinglados anexos para introducir tres volúmenes edificables lineales que conforman las fachadas exteriores y abren un espacio libre entre calle Clavel y Plaza de la Falange.
- El trazado viario interior propuesto se podrá reajustar en el Estudio de Detalle, siempre que se respete la ocupación de los solares edificables y la sección transversal de dicho viario, no alterando la edificabilidad.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico-Artístico U.E.1A.19

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Clavel"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA						
EDIFICACIÓN AISLADA		UF				
CONDICIONES EDIF.						
FRENTE MÍNIMO M.						
					15	
RETRANQUEOS M.	FCH	0				
	FDO	-				
	LT	0				
OCUPACIÓN %	*					

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO				
ESTUDIO DETALLE	-	4	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P	
PYTO. URBANIZ.	-	4	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A	
EJEC. URBANIZ.	4	5	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L	

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 5.081m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	8,8	-

OBSERVACIONES:

(\*) Se ajustará a las normas particulares de la zona de ordenanza 1.A.  
La alineación propuesta será obligatoria.  
Edificabilidad s/superficie bruta 1,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (incluida la superficie de nave a conservar).

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.20. "RONDA DEL CARACOL"

- Ocupa el borde de la Ronda del Caracol y se delimita por las traseras con las calles Cordobeses, San Mateo y Valderramas.
- La ordenación establece un jardín lineal de borde del Conjunto Histórico, que en este caso coincide con el del recinto intramuros, convirtiéndose por ello en un verdadero jardín arqueológico.  
  
Los volúmenes edificables que se proponen actúan como "telón de fondo" de este espacio libre, ajustándose a las medianeras actuales y produciendo una secuencia de escalón longitudinal de subir por la Ronda del Caracol hacia la calle Muro.  
  
La propuesta, lógicamente, conserva la traza de las actuales calles Almendrillo y Nube, la primera rodada y la segunda peatonal.
- Las alineaciones con frente a la Ronda del Caracol se consideran como máximas, siendo obligatorias en las calles transversales, reajustándose estas alineaciones en función de los resultados de las prospecciones arqueológicas.
- Los espacios libres privados que resulten de la ordenación no tendrán nunca carácter residual, debiendo ser resueltos conforme a los volúmenes edificables y los espacios públicos.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico-Artístico U.E.1A.20

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Ronda del Caracol"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA						
EDIFICACIÓN AISLADA		UF				
CONDICIONES EDIF.						
FRENTE MÍNIMO M.						
					15	
RETRANQUEOS M.	FCH	0				
	FDO	-				
	LT	0				
OCUPACIÓN %	*					

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO				
ESTUDIO DETALLE	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P	
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A	
EJEC. URBANIZ.	2	3	SERV. TERCIARIOS	D1	D2	D3	

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 12.915m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	23	-

OBSERVACIONES:

(\*) La ocupación se ajustará a las normas urbanísticas de la zona de ordenanza 1.A.  
Las alineaciones propuestas serán obligatorias.  
Edificabilidad s/superficie bruta 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.21. "CORDOBESES"

- Se sitúa en la manzana definida por las calles Muro y Cordobeses.
- Es una pequeña intervención que propone respetar el tortuoso trazado de las alineaciones exteriores introduciendo un nuevo pasaje peatonal que para en valor las fachadas, hoy ocupadas, de una pequeña bodega a conservar y que introduce un espacio libre de interior de manzana.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico-Artístico U.E.1A.21

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Cordobeses"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA						
EDIFICACIÓN AISLADA		UF				
CONDICIONES EDIF.						
FRENTE MÍNIMO M.						
					7/	
RETRANQUEOS M.	FCH	0				
	FDO	-				
	LT	0				
OCUPACIÓN %	*					

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO				
ESTUDIO DETALLE	-	5	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P	
PYTO. URBANIZ.	-	5	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A	
EJEC. URBANIZ.	5	6	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L	

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 3.550m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	21	-

OBSERVACIONES:

(\*) La ocupación se ajustará a las normas particulares de la zona de ordenanza 1.A.  
Las alineaciones propuestas serán obligatorias.  
Edificabilidad s/superficie bruta 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (incluyendo la superficie de conservación de nave).

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.22. "DIVINA PASTORA"

1. Se ubica en la manzana definida por las calles Pozo Olivar, Guadalete, Sevilla y Divina Pastora.
2. La propuesta plantea una comunicación peatonal pública entre Divina Pastora y Guadalete que coincide con el actual espacio libre lineal que sirve de vestíbulo a la nave de las Bodegas San Patricio, conservando su recorrido partiendo y la propia bodega.

Asimismo, se plantea la conservación de la nave de la calle Pozo Olivar, la primitiva bodega del Cantón, arropándose convenientemente con nueva arquitectura que, en lo posible, deberá mantener las fachadas actuales simétricas a la calle Guadalete.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico-Artístico U.E.1A.22

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Divina Pastora"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA	X	%		PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA			AI SLADA			
EDIFICACIÓN AISLADA	UF		PAREADA			
CONDICIONES EDIF.			HILERA			
FRENTE MÍNIMO M.	15		B. VERTICAL	X	300	
		CT	B. AISLADO		III-IV	
RETRANQUEOS M.	FCH 0 FDO - LT 0		B. HORIZON.			
		I	ABIERTA			
OCUPACIÓN %	*		CERRADA			

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	4	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	P	B3	A
PYTO. URBANIZ.	-	4	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	4	5	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 20.174 m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	21,6	2,6

**OBSERVACIONES:**  
(\*) La ocupación se ajustará a las normas particulares de la zona de ordenanza 1.A.  
Las alineaciones propuestas serán obligatorias.  
Edificabilidad s/superficie bruta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (nueva planta).

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.23. "DESAMPARADOS"

1. Ocupa la parte noroeste de la manzana definida entre las calles General Moscardó, calle Carrillo, Plaza Quemada, Don Juan y Alvar Núñez.
2. La propuesta establece un recorrido peatonal entre la calle General Moscardó y la Plaza Quemada, con un volumen edificatorio de nueva planta que da fachada a ésta última y a un nuevo espacio libre público que se diseña en el interior de la actuación.
3. Las dos naves bodegueras de gran valor existentes, con fachada a la calle General Moscardó, se proponen como equipamiento público y consiguiente conservación arquitectónica.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico-Artístico U.E.1A.23

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Desamparados"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA		%		PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA			AI SLADA			
EDIFICACIÓN AISLADA	UF		PAREADA			
CONDICIONES EDIF.			HILERA			
FRENTE MÍNIMO M.	15		B. VERTICAL	X	300	
		CT	B. AISLADO		III	
RETRANQUEOS M.	FCH 0 FDO - LT 0		B. HORIZON.			
		I	ABIERTA			
OCUPACIÓN %	*		CERRADA			

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	P	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	2	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 15.625 m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	56	21,6

**OBSERVACIONES:**  
(\*) La ocupación será la establecida por las ordenanzas de la zona 1.A.  
Las alineaciones propuestas serán obligatorias.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.24. "DESCALZOS"

1. Se sitúa en la manzana delimitada entre las calles Colón, Nuestra Señora de la Paz y Diego Gómez Salido.
2. Se trata de una operación que registra interiormente la manzana incorporando el valioso jardín existente al uso público y abriendo definitivamente la calle Diego Gómez Salido a la Avenida de la Paz, completando y racionalizando el equipamiento escolar existente en la Barriada de Pío XII.
3. Los volúmenes edificatorios de nueva planta se disponen en torno al espacio libre central, integrando en las nuevas alineaciones aquellas naves y edificios que la catalogación impone conservar.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico-Artístico U.E.1A.24

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Descalzos"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA		%		PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA			AI SLADA			
EDIFICACIÓN AISLADA	UF		PAREADA			
CONDICIONES EDIF.			HILERA			
FRENTE MÍNIMO M.	15		B. VERTICAL	X	300	
		CT	B. AISLADO		II-III-IV	
RETRANQUEOS M.	FCH 0 FDO - LT 0		B. HORIZON.			
		I	ABIERTA			
OCUPACIÓN %	*		CERRADA			

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	P	B3	A
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	2	3	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 15.883 m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	15,5	-

**OBSERVACIONES:**  
(\*) La ocupación se ajustará a las determinaciones establecidas por las ordenanzas de la zona 1.A.  
Las alineaciones propuestas serán obligatorias.  
Edificabilidad s/superficie bruta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (no se incluye en esta edificabilidad la correspondiente a las naves de bodega a conservar).

## CAPÍTULO SEGUNDO

### ZONA 2 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O COLECTIVA

#### Art. 393 Denominación de las subzonas

La Zona 2 Residencial Unifamiliar o Colectiva en MANZANA CERRADA comprende dieciséis sub-zonas consolidadas que se denominan:

- A) El Calvario
- A2) Lechuga
- B) Picadueñas
- B1A) Picadueñas Alta
- C) Torresoto
- D) El Agrimensor
- E) Cañameros
- F) Estancia Barreras
- G) El Pelirón
- G2) Camino del Duende
- H1) Polígono Sur
- I) Liberación
- J) Zaragoza
- K) Nazaret
- L) Pago Manjón
- M) El Ángel
- R) Avenida
- S) Federico Mayo

Igualmente se integran en la presente Zona de Ordenanzas, las siguientes subzonas del suelo urbano delimitadas como Unidades de Ejecución:

- B1B) Picadueñas Alta
- B1C) San Vicente
- B2) Picadueñas Baja
- D1) La Hoyanca
- G1) El Pelirón
- H2) Polígono Sur
- K1) Nazaret-2
- N1) Cartuja
- O1) Cuatro Caminos
- Q1) Arroyo del Membrillar
- T1) Armas de Santiago

#### Art. 394 Condiciones generales

1. Se protegerá la estructura actual de la zona permitiendo tan sólo pequeñas alteraciones en algunas parcelas, tal como se establece en los planos de ordenación, conservando las actividades fundamentales de industrias y bodegas existentes en la misma. Se realizará el reequipamiento social de la zona mediante la adquisición del suelo que se señala en los planos y los proyectos complementarios de urbanización para nuevas calles con la reforestación, mejora de la accesibilidad viaria, permeabilidad de las subzonas y mejoras de dotaciones y servicios.
2. La tipología admitida como dominante es la de vivienda unifamiliar o colectiva en MANZANA CERRADA con una o dos plantas, permitiéndose otras tipologías adecuadas al uso industrial o bodeguero existente.
3. Las edificaciones levantarán su fachada sobre la alineación exterior de calle, o se retranquearán cuando así lo permita el cuadro de condiciones de volumen en suelo urbano.
4. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes en la zona. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización.
5. Las edificaciones nuevas que se proyecten se adaptarán en su diseño a la tipología y estética dominante en cada subzona.
6. La altura máxima normal permitida es de dos plantas o 6,5 metros, salvo lo señalado en el cuadro para las subzonas E y G, que será de 7,5 metros.
7. No se admitirán entreplantas, salvo los diferentes niveles dentro de una misma planta que formen parte del local.
8. La altura libre mínima de planta baja será de 2,70 metros y las de pisos de 2,50 metros.
9. Las nuevas construcciones evitarán la tala de árboles existentes con la adecuada disposición de sus patios y jardines.
10. A esta zona le será de aplicación el apartado 3 y 4, artículo 381 de las presentes Normas, referente a agrupación o agrupaciones de parcelas.
11. En las edificaciones cuya alineación de fachada coincida con la exterior de parcela, se admiten, en plantas superiores, balcones volados, con saliente máximo,

incluida la cerrajería, de 40cm., siempre que el gálibo libre sobre la rasante de la acera sea superior a 3,20 metros.

12. Los balcones y vuelos de las plantas superiores deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca superior al de su propio vuelo.
13. Los cerramientos y vallados de parcela no podrán ser opacos a la vista de una altura superior a 75cm. de la rasante, permitiéndose a partir de dicha cota los transparentes de tela metálica, verja o celosía, así como el cierre de vistas con elementos vegetales o madera en celosía.
14. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, manteniendo las calidades y colores dominantes en la zona.
15. Las determinaciones particulares para cada una de las subzonas son las establecidas en los anexos siguientes; en los casos de las subzonas no consolidadas, los cuadros van precedidos de una ficha individualizada en la que se explicitan los fines y objetivos de cada unidad de ejecución.

**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA 2**

**ÁREA DE REPARTO 2.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto o Mínimo Exceso.

ZONA: 2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O COLECTIVA EN MANZANA CERRADA  
A. Tipo: 0,89

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A.TOTAL
A, EL CALVARIO	0,95	0,80		
B, PICADUEÑAS	0,95	0,80		
B1A, PICADUEÑAS ALTA	1,00	*		
C, TORRESOTO	0,95	0,80		
D, EL AGRIMENSOR	0,95	0,80		
E, CAÑAMEROS	0,95	0,80		
F, ESTANCIA BARRERA	0,75	*		
G, EL PELIRÓN	0,95	0,80		
G2, CAMINO DEL DUENDE	1,00	*		
H1, POLÍGONO SUR	1,00	*		
I, LIBERACIÓN	0,95	0,80		
J, ZARAGOZA	0,85	0,90		
K, NAZARET	1,00	*		
L, PAGO MANJÓN	1,00	*		
M, EL ÁNGEL	1,00	0,80		
R, AVENIDA	1,90	0,40		
S, FEDERICO MAYO	1,00	0,75		

(\*) Derecho de aprovechamiento a patrimonializar con arreglo al Planeamiento anterior (85% aprovechamiento real P.G.O.U. de 1984).

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

ZONA DE ORDENANZA 2 Residencial Unifamiliar o Colectiva en M. C. USO GLOBAL Residencial  
SUBZONA: 2A. "El Calvario" APROVECH. TIPO:0,89

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	X	MZ. ABIERT	MZ. CERR	X	EDF. AIS
-----------------------	----------	---	------------	----------	---	----------

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	SP	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	SP	80%
CT/ B. HORIZONTAL	400 M <sup>2</sup>	SP	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 A
RESIDENCIALES	A.	EQUIP.	A.
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar. S.P. = Según planos.

ZONA DE ORDENANZA 2 Residencial Unifamiliar o Colectiva en M. C. USO GLOBAL Residencial  
SUBZONA: 2.B "Picadueñas" APROVECH. TIPO:0,89

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT	MZ. CERR	x	EDF. AIS
-----------------------	----------	---	------------	----------	---	----------

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZONTAL	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 A
RESIDENCIALES	A.	EQUIP.	A.
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 2 Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. USO GLOBAL Residencial  
SUBZONA: 2.B.1.A "Picadueñas Alta" APROVECH. TIPO:0,89

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	X	MZ. ABIERT	MZ. CERR	X	EDF. AIS
-----------------------	----------	---	------------	----------	---	----------

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	150 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 A	B3 P
RESIDENCIALES	A.	EQUIP.	A.
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 2 Residencial Unifamiliar o Colectiva en M. C. USO GLOBAL Residencial  
SUBZONA: 2.C "Torresoto" APROVECH. TIPO:0,89

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT	MZ. CERR	x	EDF. AIS
-----------------------	----------	---	------------	----------	---	----------

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	SP	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 A
RESIDENCIALES	A.	EQUIP.	A.
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100—M<sup>2</sup> de solar. SP: Según lo dispuesto en planos.



ZONA DE ORDENANZA 2 Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 2.D "El Agrimensor" APROVECH. TIPO: 0,89

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 A
RESIDENCIALES	A.	EQUIP.	A.
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 2 Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 2.F "Estancia Barreras" APROVECH. TIPO: 0,89

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	O.A.	III	(*)
CT/ B. VERTICAL	O.A.	III	(*)
CT/ B. HORIZON.	O.A.	III	(*)

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	(*)
RETRANQUEOS M.	FCH. (*)
	FDO. (*)
	LT. (*)

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 A	B3 A
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

O.A. = Ordenación Aprobada. (\*) = Condiciones según PERI aprobado.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 2.H.1 "Polígono Sur" APROVECH. TIPO: 0,89

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	IV	-
CT/ B. HORIZONTAL	800 M <sup>2</sup>	IV	-

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

Las industrias y servicios industriales sólo serán permitidos en las manzanas asignadas específicamente en la documentación de esta zona de ordenanzas. Ver Cuadro Anexo.

ZONA DE ORDENANZA 2 Residencial Unifamiliar o Colectiva en M. C. USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 2.E "Cañameros" APROVECH. TIPO: 0,89

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZONTAL	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 A
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 2 Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 2.G "El Pelirón" APROVECH. TIPO: 0,89

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 A
RESIDENCIALES		EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

2-H-1 "POLÍGONO SUR"			
Parcela	Superficie, m <sup>2</sup>	Uso	m <sup>2</sup> construidos
1	15.710	Industrial	15.710
2	6.650	Residencial	9.975
3	10.640	Residencial	15.960
4	9.340	Residencial	14.010
5	5.710	Zona Verde	—
6	20.430	Equipamiento Público	—
		Educacional Asistencial	—
7	20.225	Residencial	30.337
8	30.900	Zona Verde	—
9	60.300	Equipamiento Comercial	30.150
10	14.397	Residencial	21.595
11	16.180	Residencial	24.270
12	16.125	Residencial	24.187
13	10.878	Equipamiento Público	—
		Educacional	—
14	20.980	Zona Verde	—
15	17.350	Residencial	26.025
16	25.573	Equipamiento Público	—
		Deportivo	—
17	21.680	Residencial	32.520
18	32.900	Zona Verde	—
19	10.900	Residencial	16.350
20	8.530	Residencial	12.795
21	8.530	Residencial	12.795
22	12.220	Equipamiento Público	—
23	10.878	Equipamiento Público	—
		Educacional	—
24	24.590	Residencial	36.885
25	15.534	Residencial	23.301
26	17.702	Residencial	26.553
27	8.983	Residencial	13.474
28	10.040	Equipamiento Público	—
Red Viaria	187.258	—	—
<b>TOTAL</b>	<b>671.133</b>	<b>—</b>	<b>386.892</b>

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C.		USO GLOBAL Residencial	
SUBZONA: 2.I "Liberación"		APROVECH. TIPO: 0,89	

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZONTAL	400 M <sup>2</sup>	II	80%

CONDICIONES EDF.			CONDICIONES DE USO.						
FRENTE MÍNIMO M.	7		INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	P	B3	L
RETRANQUEOS M.	FCH.	3	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L
	LT.	0							

**OBSERVACIONES:**  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C.		USO GLOBAL Residencial	
SUBZONA: 2.J "Zaragoza"		APROVECH. TIPO: 0,89	

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	300 M <sup>2</sup>	S.P.	(*)
CT/ B. VERTICAL	300 M <sup>2</sup>	S.P.	(*)
CT/ B. HORIZON.	600 M <sup>2</sup>	S.P.	(*)

CONDICIONES EDF.			CONDICIONES DE USO.						
FRENTE MÍNIMO M.	10		INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	A
RETRANQUEOS M.	FCH.	0	RESIDENCIALES			EQUIP.		A	
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L
	LT.	0							

**OBSERVACIONES:**  
S.P. = Según planos. La normativa edificatoria será del Conjunto Histórico Artístico. En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 120 M<sup>2</sup> de solar. (\*) = Ver normas C.H.A.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C.		USO GLOBAL Residencial	
SUBZONA: 2.K "Nazaret"		APROVECH. TIPO: 0,89	

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	-	III	60%
CT/ B. VERTICAL	-	III	60%
CT/ B. HORIZON.	-	III	60%

CONDICIONES EDF.			CONDICIONES DE USO.						
FRENTE MÍNIMO M.	-		INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	L
RETRANQUEOS M.	FCH.	5	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L
	LT.	0							

**OBSERVACIONES:**  
Se considerará la parcela mínima, a efectos de intervención arquitectónica, las manzanas definidas en el Estudio de Detalle resultante de la Unidad de Actuación.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C.		USO GLOBAL Residencial	
SUBZONA: 2.L "Pago Manjón"		APROVECH. TIPO: 0,89	

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	-	II	80%
CT/ B. VERTICAL	-	II	80%
CT/ B. HORIZON.	-	II	80%

CONDICIONES EDF.			CONDICIONES DE USO.						
FRENTE MÍNIMO M.	-		INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	L
RETRANQUEOS M.	FCH.	5	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L
	LT.	0							

**OBSERVACIONES:**  
Se considerará la parcela mínima, a efectos de intervención arquitectónica, las manzanas definidas en el Estudio de Detalle resultante de la Unidad de Actuación. Las tipologías admitidas no supondrán una reducción de una vivienda cada 120 M<sup>2</sup>.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 2.M " El Ángel" APROVECH. TIPO:0,89

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120	S.P.	70%
CT/ B. VERTICAL	600	S.P.	40%
CT/ B. HORIZON.	600	S.P.	70%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 0
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 A	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 P	D2 A	D3 P

**OBSERVACIONES:**

En CT/BV la ocupación será del 40%.

En CT/BH se permitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup>. S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 2.S "Federico Mayo" APROVECH. TIPO:0,89

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP		MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	--	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 (*)	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 (*)	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	4
RETRANQUEOS M.	FCH. 4
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

(\*) = No se autorizarán subdivisiones en parcelas construidas conforme a la solución arquitectónica original.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 2.R "Avenida" APROVECH. TIPO: 0,89

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	-	II	80%
CT/ B. VERTICAL	-	II	80%
CT/ B. HORIZON.	-	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	-
RETRANQUEOS M.	FCH. 5
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

La parcela mínima a efectos de una intervención arquitectónica será la definida en los planos. Las tipologías admitidas no supondrán una reducción de una vivienda cada 150 M<sup>2</sup>.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA 2**

**ÁREA DE REPARTO 2.2**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O COLECTIVA EN MANZANA CERRADA  
A. Tipo: 0,521

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE	MÁX. DEFECTO O	A.TOTAL
SECTOR	LOS PROPIETARIOS MÍNIMO EXCESO			
B1B, PICADUEÑAS ALTA	1,00	0,442	1.163	3.988
B1C, SAN VICENTE	1,00	0,442	936	2.706
B2, PICADUEÑAS BAJA1,00	0,442	2.208	7.571	
D1, LA HOYANCA	0,75	E.	---	20.917
G1, EL PELIRÓN	0,95	0,465	5.040	16.363
H2, POLÍGONO SUR	1,15	0,384	100.662	176.679
K1, NAZARET - 2	0,95	0,465	5.300	31.517
N1, CARTUJA	1,00	0,442	12.119	38.902
O1, CUATRO CAMINOS	1,05	0,420	9.973	18.170
Q1, ARROYO MEMBRILLAR	0,90	0,491	1.549	41.579
T1, ARMAS DE SANTIAGO	1,10	0,401	7.513	12.017

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.  
E. Expropiación.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 2.B.1.B. "PICADUEÑAS ALTA"**

- Viene delimitada por la Avenida de las Amapolas y las traseras de las calles San Vicente y c/ Begonia.
- Se plantea como objetivo fundamental la culminación de la ordenación comenzada a partir del anterior planeamiento, continuando la calle que se encuentra urbanizada y conectando con ella la calle Juan Puerto Aragón y la Avenida de las Amapolas.  
Así mismo, se plantea la conexión de dicha Avenida con la calle San Vicente, realizando además un tratamiento de medianeras.
- La zona verde planteada debe respetar íntegramente la arboleda existente.
- La manzana edificable que se define podrá contar con viales interiores privados si ello fuera necesario para las edificaciones que se planteen.
- Los usos no-residenciales se limitarán al 20% de la edificabilidad total, no permitiendo unidades mayores de 300m<sup>2</sup>.
- No será posible alterar la ordenación propuesta, pudiendo reajustarse ésta en el Estudio de Detalle en base a los levantamientos planimétricos precisos que se efectúen; en ningún caso se podrá disminuir el porcentaje de zona verde pública.

**ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. U.E 2.B.1.B**

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Picadueñas Alta"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,521

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA		%		PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		II
	FCH 3	CT	B. AISLADO		
RETRANQUEOS M.	FDO -		B. HORIZON.	X	600
	LT 0	I	ABIERTA		
OCUPACIÓN %	60		CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	2	3	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 6.392m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	8	-

**OBSERVACIONES:**  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
Será obligatoria la delimitación de un 30% de la superficie de cada manzana como espacio libre privado unitario y mancomunado, aplicándose la ocupación máxima y demás condiciones edificatorias sobre el 70% restante.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 2.B.1.C. "SAN VICENTE"**

- Viene delimitada por la U.E.2.B.1 y la calle San Vicente.
- Se plantean como objetivos fundamentales la conexión de la calle San Vicente con la Avenida de las Amapolas con un adecuado tratamiento de medianeras.  
Así mismo es un objetivo prioritario la conservación de la arboleda existente, implantando en ella una Zona Verde Pública.
- Los usos no residenciales se limitarán al 10% de la edificabilidad total.
- No será posible la disminución de sección del viario planteado ni la disminución del porcentaje de espacio libre.

**ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. U.E 2.B.1.C**

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "C/San Vicente"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,521

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X	%		PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA			AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		II
	FCH 3	CT	B. AISLADO		
RETRANQUEOS M.	FDO -		B. HORIZON.	X	600
	LT 0	I	ABIERTA		
OCUPACIÓN %	60		CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	2	3	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 4.004m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	23	-

**OBSERVACIONES:**  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar neto.



**UNIDAD DE EJECUCIÓN 2.B.2. "PICADUEÑAS BAJA"**

- Viene delimitada por las calles Cuesta de las Piedras, calle Picadueñas Baja y traseras de la c/ Nuestra Señora del Pilar.
- Plantea la reordenación y mejora del interior de la manzana reseñada, constituyendo un Espacio Verde Público con mejora de las comunicaciones entre las parcelas existentes; así mismo se incluye un solar para equipamiento en una zona actualmente muy degradada.
- Las alineaciones se podrán reajustar por medio del Estudio de Detalle, siempre que no se modifique el trazado fundamental ni se produzca disminución en los porcentajes de Zona Verde Pública y Equipamiento.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. U.E 2.B.2

SISTEMA DE ACTUACIÓN Cooperación SUBZONA "Picadueñas Baja"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,521

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
		%	PARCELA	ALTURA	
			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA COMPACTA					
MANZANA CERRADA	X				
MANZANA ABIERTA	X				
EDIFICACIÓN AISLADA					
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.			X 120		II
			B. VERTICAL		
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 0				
OCUPACIÓN %					70

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	4	INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 L
PYTO. URBANIZ.	-	4	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	4	5	SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 12.134m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 2.D.1. "LA HOYANCA"**

- Viene delimitada por la Ronda de Muleros, Barriada San José del Agrimensor, enlace de San Telmo y Federico Mayo.
- Se trata de ordenar un Sistema de Espacios Libres, continuación de la zona libre de Estancia Barrera para completar el colchón verde que planta la conexión entre San Telmo-Federico Mayo y la ciudad histórica.
- El sistema se completa con una serie de manzanas edificables que, continuando la trama de Federico Mayo, permitan realojar a los habitantes de las viviendas existentes en la zona.
- Se permitirá la ubicación en el Sistema de Espacios Libres de construcción o construcciones dedicadas a usos complementarios, con una limitación de sus superficies construidas de 0,06m<sup>2</sup>.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. U.E 2.D.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Expropiación SUBZONA "La Hoyanca"  
USO GLOBAL Residencial-Zona Verde APROVECHAMIENTO TIPO 0,521

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
		%	PARCELA	ALTURA	
			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA COMPACTA	X				
MANZANA CERRADA	X				
MANZANA ABIERTA	X				
EDIFICACIÓN AISLADA					
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.			X 120		II
			B. VERTICAL		IV
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 0				
OCUPACIÓN %					70

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	1	5	SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 94.220m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	57	6

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 2.G.1."EL PELIRÓN"**

- Delimitado por la Avenida del Pelirón, la Unidad de Ejecución 2G2 "Camino del Duende" y las traseras de las edificaciones actualmente existentes en la barriada.
- La ordenación propuesta, consistente en la simple prolongación de las calles existentes hacia los canales de acceso a la barriada, la Avenida del Pelirón y la Avenida de nueva propuesta que conecta con la Barriada de la Vid y Carretera de Arcos.  
  
En la zona central de la U.E. se ubica una Zona Verde que conecta con la también proyectada en la U.E.2G2.
- Las alineaciones y trazados propuestos se podrán reajustar, siempre que no se alteren las secciones de los viales ni se disminuya la superficie de espacios libres públicos.
- En las manzanas de vivienda unifamiliar se destinará el 30% de la superficie bruta a espacio libre privado unitario y mancomunado.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. U.E 2.G.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "El Pelirón"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,521

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
		%	PARCELA	ALTURA	
			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA COMPACTA					
MANZANA CERRADA	X				
MANZANA ABIERTA	X				
EDIFICACIÓN AISLADA					
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.			X 120		II
			B. VERTICAL		IV
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 0				
OCUPACIÓN %					70

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	1	2	SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 24.350m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	16	-

**OBSERVACIONES:**

La CT/BV se admitirá en las manzanas con frente a la Ronda del Pelirón con una altura máxima de IV plantas y una máxima ocupación s/solar del 40%.  
La CT/BH admitirá como máximo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
En las manzanas con II plantas se destinará el 30% de superficie a espacio libre privado unitario y mancomunado.  
Edificabilidad s/superficie bruta: 0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2.H.2. "POLÍGONO SUR 2"

1. Se sitúa en el borde sur de la zona 2.H.1, rematando la ordenación ya planificada y en vías de consolidación.
2. La propuesta se apoya en el vial principal del actual Polígono Sur, considerado por la Estructura General y Orgánica como parte del viario fundamental de la ciudad; así mismo las manzanas están configuradas por las prolongaciones de los viales existentes.

La zona más próxima a San Telmo se propone como equipamiento dada su topografía, poco apta para el desarrollo residencial.

Las morfologías adoptadas para la propuesta serán las de MANZANA CERRADA y abierta, con vivienda colectiva en altura.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. U.E.2.H.2

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Polígono Sur 2"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,521

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA			
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA			
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120	
FRENTE MÍNIMO M.	20		B. VERTICAL	X	800	
RETRANQUEOS M.	FCH - FDO - LT -	CT	B. AISLADO			
OCUPACIÓN %	50	I	B. HORIZON.			
			ABIERTA			
			CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	4	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	P	B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	4	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	4	6	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 197.960m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	-	32

OBSERVACIONES:  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2.K.1. "NAZARET 2"

1. Se ubica en los terrenos vacantes entre la Hijuela de Nazaret y la Barriada de San José de Montealegre, limitándose por el este con el Club Nazaret.
2. El objetivo principal es ordenar un vacío urbano ahora existente, integrando en esta ordenación las edificaciones actuales, dotando adecuadamente la zona con equipamientos y Zonas Verdes Públicas y mejorando el sistema de comunicaciones entre la Carretera de Cortes y la Hijuela de Nazaret.
3. Se han dispuesto volúmenes edificatorios de vivienda colectiva en IV plantas en las manzanas de borde de la actuación, completando con manzanas de II plantas en el contacto con la Barriada San José.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. U.E 2.K.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Nazaret 2"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,521

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X	500	
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA			
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120	
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL	X	600	
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO			
OCUPACIÓN %	70	I	B. HORIZON.	X	600	
			ABIERTA			
			CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	3	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	3	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	3	5	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 56.382m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	12,6	9,4

OBSERVACIONES:  
La CT/BV sólo se admitirá en las manzanas con frente a la Hijuela de Nazaret y marcadas con IV plantas, el frente mínimo será de 20 m. y la ocupación del 35%.  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
En UF/A el frente mínimo será de 14m. y los retranqueos de 3m. a todos los linderos.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2.N.1. "CARTUJA"

1. Se ubica en la margen derecha de la Carretera de Cartuja, sobre los terrenos ocupados actualmente por una tonelería abandonada.
2. La ordenación intenta reconvertir unos terrenos industriales en desuso y mal ubicados en zona residencial que vaya marcando ciertas pautas urbanísticas sobre la franja sureste de la ciudad.
3. Los usos no residenciales permitidos sólo podrán establecerse en manzanas aisladas regulándose en el Estudio de Detalle correspondiente, con un límite del 15% de la edificabilidad total asignada para la zona.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. U.E 2.N.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Cartuja"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,521

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X	500	
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA	X	250	
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	150	
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL			
RETRANQUEOS M.	FCH 4 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO			
OCUPACIÓN %	70	I	B. HORIZON.	X	600	
			ABIERTA			
			CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	5	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	5	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	5	7	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	L	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 60.576m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	12	-

OBSERVACIONES:  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 120m<sup>2</sup> de manzana neta edificable.  
En UF/A/P, los retranqueos a los linderos serán de 4m. y el frente mínimo de 14m.  
En UF/A, la ocupación máxima será del 30%.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2.0.1. "CUATRO CAMINOS"

- Viene delimitada por la Avenida Carrero Blanco, la Hijuela de las Coles y la calle Rendón Sarmiento, así como el borde Este de la Zona 2.H.
- Se trata de una zona ocupada en la actualidad por instalaciones muy diversas que tapan la salida de la Barriada de la Hijuela de las Coles a la Avenida de Carrero Blanco. Se pretende conseguir una dignificación de dicho frente a la vez que una mayor permeabilidad de la Barriada.
- La urbanización habrá de prever la plantación de un árbol cada 5 metros lineales de acerado, así como uno por cada 20m<sup>2</sup> de Zona Verde Privada.
- Se podrán reajustar las alineaciones, siempre que no se supere la proporción dada de suelo edificable.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. U.E 2.0.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Cooperación SUBZONA "Cuatro Caminos"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,521

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	P	ÁREADA	
CONDICIONES EDIF.				HILERA	
FRENTE MÍNIMO M.				B. VERTICAL	X O.E. IV
	FCH	-		CT	B. AISLADO
RETRANQUEOS M.	FDO	-			B. HORIZON.
	LT	-		I	ABIERTA
OCUPACIÓN %		45			CERRADA

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	1	2	SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 19.517m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-		

OBSERVACIONES:

La ocupación se medirá sobre manzanas completas de la Ordenación establecida.  
La superficie no construida de cada manzana se destinará a espacio libre privado mancomunado.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,95m<sup>2</sup>.  
OE: Ordenación Establecida  
En CT/BH la ocupación será como máximo del 60% siendo admisible 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar bruto.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2.Q.1. "ARROYO DEL MEMBRILLAR 2"

- Viene delimitada por los terrenos anexos a la Barriada del mismo nombre, el trazado del ferrocarril a Almargen y la nueva Ronda Este.
- El objetivo fundamental es recalificar la zona, ordenando vacíos intersticiales hoy degradados, construir dignamente al borde de la Ronda Este e integrar barriadas actualmente así incomunicadas con el suelo urbano histórico.
- La ordenación se basa en la construcción de bordes potentes, con CT/BV de IV plantas, mientras que el interior, que representa el contacto con lo edificado existente, se resuelve con UF/H en II plantas.
- En la manzana de II plantas será obligatorio un 30% de su superficie bruta para espacio libre privado, aplicándose las condiciones de ocupación y edificación al 70% restante.
- Será posible reajustar mediante Estudio de Detalle el área, siempre que se garanticen las conexiones viarias planteadas y se respeten los porcentajes de zona edificable y equipamiento.

ZONA DE ORDENANZA 2-Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. U.E 2.Q.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Arroyo del Membrillar 2"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,521

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF		PAREADA	
CONDICIONES EDIF.				HILERA	
FRENTE MÍNIMO M.				B. VERTICAL	X 120 II
	M. FCH	3		B. VERTICAL	X 600 IV
RETRANQUEOS				CT	B. AISLADO
RETRANQUEOS M.	FDO	-			B. HORIZON.
	LT	0		I	ABIERTA
OCUPACIÓN %		70			CERRADA

PLAZO/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	6	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 A	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	6	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	6	8	SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 81.581m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-		26

OBSERVACIONES:

En CT/BV será exigible un frente mínimo de 20 m., debiendo ubicarse esta tipología obligatoriamente en las manzanas con IV en el plano de ordenación, su ocupación máxima será del 45%.  
En la manzana de CT/BH (2 plantas) será obligatorio reservar un 30% de su superficie para espacio libre privado mancomunado, debiendo aplicarse la ocupación máxima y demás condiciones edificatorias al 70% restante.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2.T.1. "ARMAS DE SANTIAGO"

- Se sitúa en el solar de esquina entre las calles Armas de Santiago y Zoilo Ruiz Mateos Camacho.
- Se trata de sustituir las deterioradas instalaciones industriales existentes por un volumen residencial que regularice la alineación de Armas de Santiago para resolver el negativo cruce hoy existente con las calles Juan Puerto Aragón y Doctor Romero Palomo, así como para resolver congruentemente el contacto con las situaciones colindantes (Barrio Obrero y terrenos traseros del Cuartel de Tempul).

ZONA DE ORDENANZA 2. Residencial Unifamiliar o Colectiva en M.C. U.E.2.T.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Armas de Santiago"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,521

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA			AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF		PAREADA	
CONDICIONES EDIF.				HILERA	
FRENTE MÍNIMO M.				B. VERTICAL	X 300 IV
	FCH	0		CT	B. AISLADO
RETRANQUEOS M.	FDO	-			B. HORIZON.
	LT	0		I	ABIERTA
OCUPACIÓN %		60			CERRADA

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO			
ESTUDIO DETALLE	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 A
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	2	3	SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 11.231m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	43	-

OBSERVACIONES:

Las alineaciones establecidas serán obligatorias.  
Edificabilidad s/superficie bruta 1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### CAPÍTULO TERCERO ZONA 3 - BARRIADAS SINGULARES

#### Art. 395 Denominación de subzonas

La Zona 3 Barriadas Singulares comprende seis subzonas consolidadas que se denominan:

- |                  |                |
|------------------|----------------|
| A) La Plata      | D) Pío XII     |
| B) La Constancia | E) La Vid      |
| C) España        | F) La Asunción |

#### Art. 396 Condiciones generales

1. El ámbito y delimitación de cada una de las subzonas aparece en el plano 0.4.
2. La tipología admitida es la existente para cada subzona y que refleja su primitivo proyecto sin modificaciones posteriores.
3. Son conjuntos catalogados para proteger tanto su estructura urbanística como las tipologías de sus edificaciones, sin perjuicio de las obras de consolidación o rehabilitación precisas.
4. Dada la diversidad de estructura y tipología de cada una de las subzonas, se realizarán estudios monográficos que ayuden a proteger y conservar sus peculiaridades primitivas.

### ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA 3

#### ÁREA DE REPARTO 3.1

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

#### ZONA: 3 BARRIADAS SINGULARES

A. Tipo: 0,96

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO	MÁX. DEFECTO O DE LOS PROPIETARIOS	MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, LA PLATA	0,90	0,90			
B, LA CONSTANCIA	1,10	0,75			
C, ESPAÑA	1,10	0,75			
D, PÍO XII	0,80	1,00			
E, LA VID	1,10	0,75			
F, ASUNCIÓN	1,10	0,75			

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/Cf.

ZONA DE ORDENANZA 3-Barriadas Singulares	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 3.A "La Plata"	APROVECH. TIPO:0,96

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	(*)	IV	(*)

#### CONDICIONES EDF.

FRENTE MÍNIMO M.	(*)
RETRANQUEOS M.	CH. (*)
	FDO. (*)
	LT. (*)

#### CONDICIONES DE USO.

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

#### OBSERVACIONES:

(\*) = No se autorizan nuevas subdivisiones. Parcelas y condiciones edificatorias existentes.

ZONA DE ORDENANZA 3-Barriadas Singulares	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 3.B "La Constancia"	APROVECH. TIPO:0,96

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	(*)	IV	(*)

#### CONDICIONES EDF.

FRENTE MÍNIMO M.	(*)
RETRANQUEOS M.	FCH. (*)
	FDO. (*)
	LT. (*)

#### CONDICIONES DE USO.

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES		EQUIP.	
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

#### OBSERVACIONES:

(\*) = No se autorizan nuevas subdivisiones. Parcelas y condiciones edificatorias existentes.

ZONA DE ORDENANZA 3-Barriadas Singulares USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 3.C "España" APROVECH. TIPO:0,96

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/HILERA	(*)	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	-	
RETRANQUEOS M.	FCH.	3
	FDO.	-
	LT.	0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

(\*) = No se autorizan nuevas subdivisiones. Parcelas existentes.

ZONA DE ORDENANZA 3-Barriadas Singulares USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 3.E "La Vid" APROVECH. TIPO:0,96

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/B. VERTICAL	(*)	IV	(*)

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	(*)	
RETRANQUEOS M.	FCH.	(*)
	FDO.	(*)
	LT.	(*)

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

(\*) = No se autorizan nuevas subdivisiones. Parcelas y condiciones edificatorias existentes.

ZONA DE ORDENANZA 3-Barriadas Singulares USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 3.D "Pío XII" APROVECH. TIPO:0,96

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/B. VERTICAL	(*)	V	(*)

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	(*)	
RETRANQUEOS M.	FCH.	(*)
	FDO.	(*)
	LT.	(*)

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

(\*) = No se autorizan nuevas subdivisiones.

ZONA DE ORDENANZA 3-Barriadas Singulares USO GLOBAL  
 SUBZONA: 3.F "La Asunción" APROVECH. TIPO:0,96

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/B. VERTICAL	(*)	III	(*)

**CONDICIONES EDF. CONDICIONES DE USO.**

FRENTE MÍNIMO M.	(*)	
RETRANQUEOS M.	FCH.	(*)
	FDO.	(*)
	LT.	(*)

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

(\*) = No se autorizan nuevas subdivisiones. Parcelas y condiciones edificatorias existentes.



## CAPÍTULO CUARTO ZONA 4 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR COMPACTA O COLECTIVA EN BLOQUE HORIZONTAL

### Art. 397 Denominación de las subzonas

La Zona 4 Residencial Unifamiliar Compacta comprende veintiséis subzonas consolidadas que se denominan:

- A) San José Obrero
- B) Arroyo del Membrillar
- C) San Enrique y Santa Teresa
- D) Olivar de Rivero
- D.2) Olivar de Rivero-San Antonio
- E) El Rocío
- E.1) El Rocío
- F) Barbadillo
- G) La Pita-La Milagrosa
- G.1) La Pita
- G.2) La Milagrosa
- H) Pago San José-Camino de Montealegre
- H.1) Pago de San José-Camino de Montealegre
- H.2) Pago de San José-Camino de Montealegre
- H.3) Pago de San José-Camino de Montealegre
- I) Nueva Andalucía
- J) Hijuela de las Coles
- L) Pino Solete
- M) Cañada de Miraflores
- N) Los Albarizones
- O) La Corta
- P) Lomopardo
- Q) El Portal
- R) Pago Manjón
- S) Las Flores

Igualmente se integran en la presente Zona de Ordenanzas las siguientes subzonas del suelo urbano, delimitadas como Unidades de Ejecución:

- A2) San José Obrero-III Fase
- A3) San José Obrero-II Fase
- A4) Entrevías
- D1) Olivar de Rivero

- E2) El Rocío-1
- E3) El Rocío-2
- F1) Barbadillo-1
- F2) Barbadillo-2
- F3) Barbadillo-3
- G3) Milagrosa-2
- G4A) Pago Percebá
- G4B) Pago Percebá
- H4) La Teja-1
- H5) La Teja-2
- K1) El Ángel
- L1) Pino Solete
- N1) Los Albarizones-2
- N2) Los Albarizones-2
- S1) San Jerónimo-A
- S2) San Jerónimo-B
- T1) El Pimiento
- U1) Giralдино

### Art. 398 Condiciones generales

1. En esta zona se continuará con una estrategia de reequipamiento social, mejora de comunicaciones en su accesibilidad y permeabilidad y remate de los vacíos inter-sociales que aún queden en la trama.
2. La morfología urbana dominante es la de MANZANA COMPACTA, siendo la tipología más común la de vivienda unifamiliar adosada de dos plantas, con patio y a veces con jardín anterior, simultaneando otros usos como talleres.
3. No se admitirán "entreplantas", salvo diferentes niveles dentro de una planta que formen parte del local.
4. La altura libre mínima de las plantas alta y baja será de 2,50 metros.
5. Los patios y jardines de nueva planta deberán conservar y respetar los árboles existentes.
6. En las edificaciones cuya alineación de fachada coincida con la exterior de parcela se admiten, en planta alta, ventanas y balcones volados provistos de rejas, con saliente máximo, incluida la cerrajería, de 50cm. siempre que se deje un gálibo de altura libre sobre la rasante de la acera superior a 3,00 metros.

En la edificación que se propongan retranqueados de la alineación exterior, los vue-

los serán libres siempre que su proyección vertical quede dentro de los límites de la parcela.

7. Los cerramientos y vallados de parcela no podrán ser opacos a la vista a una altura superior a 75cm. de la rasante, permitiéndose a partir de dicha cota los transparentes de tela metálica, verjas o celosías, así como el cierre con elementos vegetales.
8. Las cubiertas serán planas o inclinadas por encima del último forjado; todos los cuerpos de la edificación deberán quedar bajo sendos planos inclinados sobre la línea horizontal de fachada de un máximo de 30° (50% de pendientes).
9. A estas zonas les será de aplicación el apartado 3 y 4 del Art. 381 de las presentes Normas referente a las agrupaciones o segregaciones de parcelas.
10. Las determinaciones particulares para cada una de las subzonas son las establecidas en los anexos siguientes; en los casos de las subzonas no consolidadas, los cuadros van precedidos de una ficha individualizada en la que se explicitan los fines y objetivos de cada unidad de ejecución.

**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA 1**

**ÁREA DE REPARTO 4.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto o Mínimo Exceso

ZONA: 4 RESIDENCIAL AGRUPADA  
A. Tipo: 0,94

SUBZONA SECTOR	Cf.(1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, SAN JOSÉ OBRERO				
CAMINO DE ESPERA	1,00	0,80		
B, ARROYO DEL				
MEMBRILLAR	1,00	0,80		
C, SAN ENRIQUE Y				
SANTA TERESA	1,00	0,80		
D, OLIVAR DE RIVERO	1,00	0,80		
D2, OLIVAR DE RIVERO-				
SAN ANTONIO	1,00	*		
E, EL ROCÍO	1,00	0,80		
E1, EL ROCÍO	1,00	*		
F, BARBADILLO	1,00	0,80		
G, LA PITA - LA MILAGROSA	1,00	0,80		
G1, LA PITA	1,00	*		
G2, LA MILAGROSA	1,00	*		
H, PAGO SAN JOSÉ-CAMINO				
MONTEALEGRE	1,00	0,80		
H1, PAGO SAN JOSÉ-CAMINO				
MONTEALEGRE	1,00	*		
H2, PAGO SAN JOSÉ-CAMINO				
MONTEALEGRE	1,00	*		
H3, PAGO SAN JOSÉ-CAMINO				
MONTEALEGRE	1,00	*		
I, NUEVA ANDALUCÍA	1,00	0,80		
J, HIJUELA DE LAS COLES	1,00	0,80		

(\*) Derecho de aprovechamiento a patrimonializar con arreglo al Planeamiento anterior (85% aprovechamiento real P.G.O.U. de 1984).

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**ÁREA DE REPARTO 4.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 4 RESIDENCIAL AGRUPADA  
A. Tipo: 0,94

SUBZONA SECTOR	Cf.(1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
L, PINO SOLETE	1,00	0,80		
M, CAÑADA DE MIRAFLORES	1,00	0,80		
N, LOS ALBARIZONES	1,00	0,80		
O, LA CORTA	1,00	0,80		
P, LOMOPARDO	1,00	0,80		
Q, EL PORTAL	1,00	0,80		
R, PAGO MANJÓN	1,00	0,80		
S, LAS FLORES	1,00	0,80		

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada USO GLOBAL Residencial  
SUBZONA: 4.A "San José Obrero-Camino de Espera" APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 II	80%	
CT/ B. VERTICAL	120 II	80%	
CT/ B. HORIZON.	400 II	80%	

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada USO GLOBAL Residencial  
SUBZONA:4.B "Arroyo del Membrillar" APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	1	20 II	80%
CT/ B. VERTICAL	120	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.C "San Enrique y Santa Teresa"	APROVECH. TIPO: 0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF. CONDICIONES DE USO.**

FRENTE MÍNIMO M.	7	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	L	
RETRANQUEOS M.	FCH.	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A			
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L
	LT.	0							

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.D.2 "Olivar de Rivero-San Antonio"	APROVECH. TIPO: 0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP		MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	--	------------	---	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P	
RETRANQUEOS M.	FCH.	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A			
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	I
	LT.	0							

**CONDICIONES DE USO.**

FRENTE MÍNIMO M.	7	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P	
RETRANQUEOS M.	FCH.	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A			
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	I
	LT.	0							

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 4 Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.E.1 "El Rocío"	APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	150 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	150 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P	
RETRANQUEOS M.	FCH.	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A			
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L
	LT.								

**CONDICIONES DE USO.**

FRENTE MÍNIMO M.	7	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P	
RETRANQUEOS M.	FCH.	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A			
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L
	LT.								

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.D "Olivar de Rivero"	APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	L	
RETRANQUEOS M.	FCH.	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A			
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L
	LT.	0							

**CONDICIONES DE USO.**

FRENTE MÍNIMO M.	7	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L	
RETRANQUEOS M.	FCH.	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A			
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L
	LT.	0							

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.E "El Rocío"	APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L	
RETRANQUEOS M.	FCH.	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A			
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L
	LT.	0							

**CONDICIONES DE USO.**

FRENTE MÍNIMO M.	7	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L	
RETRANQUEOS M.	FCH.	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A			
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L
	LT.	0							

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.F "Barbadillo"	APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L	
RETRANQUEOS M.	FCH.	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A			
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L
	LT.	0							

**CONDICIONES DE USO.**

FRENTE MÍNIMO M.	7	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L	
RETRANQUEOS M.	FCH.	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A			
	FDO.	-	SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L
	LT.	0							

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.G "La Pita-La Milagrosa"	APROVECH. TIPO: 0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 L	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.G.2 "La Milagrosa"	APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP		MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	--	------------	---	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	III	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	III	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 4 Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.H.1 "Pago San José-Camino de Montealegre"	APROVECH. TIPO: 0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP		MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	--	------------	---	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	VIII	40%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7/20
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En UF/H el frente mínimo será de 7 metros y la ocupación máxima el 80%.

ZONA DE ORDENANZA 4 Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.G.1 "La Pita"	APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP		MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	--	------------	---	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	III	70%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	III	70%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.H "Pago San José-Camino de Montealegre"	APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 L	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.H.2 "Pago San José-Camino de Montealegre"	APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP		MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	--	------------	---	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	150 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.H.3 "Pago San José-Camino de Montealegre"	APROVECH. TIPO: 0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP		MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	--	------------	---	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.J "Hijuela de las Coles"	APROVECH. TIPO: 0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.M "Cañada de Miraflores"	APROVECH. TIPO: 0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	200 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	12
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.I "Nueva Andalucía"	APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.L "Pino Solete"	APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	200 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	12
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	L	D3	L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: 4.N "Los Albarizones"	APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	120 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 0
	FDO. -
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**



ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 4.O "La Corta" APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	120 M <sup>2</sup>	II	80%

CONDICIONES EDF.

FRENTE MÍNIMO M.	7	
RETRANQUEOS M.	FCH.	0
	FDO.	-
	LT.	0

CONDICIONES DE USO.

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

OBSERVACIONES:

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 4.Q "El Portal" APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	120 M <sup>2</sup>	II	80%

CONDICIONES EDF.

FRENTE MÍNIMO M.	7	
RETRANQUEOS M.	FCH.	0
	FDO.	-
	LT.	0

CONDICIONES DE USO.

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

OBSERVACIONES:

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 4.S "Las Flores" APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	600 M <sup>2</sup>	II	80%

CONDICIONES EDF.

FRENTE MÍNIMO M.	7	
RETRANQUEOS M.	FCH.	3
	FDO.	-
	LT.	0

CONDICIONES DE USO.

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

OBSERVACIONES:

En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 4-P "Lomopardo" APROVECH. TIPO: 0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	120 M <sup>2</sup>	II	80%

CONDICIONES EDF.

FRENTE MÍNIMO M.	7	
RETRANQUEOS M.	FCH.	0
	FDO.	-
	LT.	0

CONDICIONES DE USO.

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

OBSERVACIONES:

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 4.R "Pago Manjón" APROVECH. TIPO:0,94

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. VERTICAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	600 M <sup>2</sup>	II	80%

CONDICIONES EDF.

FRENTE MÍNIMO M.	7	
RETRANQUEOS M.	FCH.	3
	FDO.	-
	LT.	0

CONDICIONES DE USO.

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

OBSERVACIONES:

En edificación colectiva en bloque horizontal no se permitirá una reducción de una vivienda cada 100 M<sup>2</sup>de solar.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA 4**

**ÁREA DE REPARTO 4.2**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 4 RESIDENCIAL AGRUPADA  
A. Tipo: 0,602

SUBZONA SECTOR	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A2, SAN JOSÉ OBRERO III FASE0,90		0,568	4.784	35.490
A3, SAN JOSÉ OBRERO II FASE0,90		0,568	1.391	22.183
A4, ENTREVÍAS	0,95	0,538	2.182	13.466
D1, OLIVAR DE RIVERO	0,90	0,568	-468	4.743
E2, EL ROCÍO - 1	1,10	0,465	2.109	4.577
E3, EL ROCÍO - 2	1,10	0,465	580	3.036
F1, BARBADILLO - 1	1,05	0,487	1.583	6.039
F2, BARBADILLO - 2	0,95	0,538	287	3.044
F3, BARBADILLO - 3	0,95	0,538	3.164	26.168
G3, MILAGROSA - 2	1,00	0,511	5.270	15.135
G4A, PAGO PERCEBÁ	0,95	0,538	5.254	21.473
G4B, PAGO PERCEBÁ	1,05	0,487	13.710	36.497
H4, LA TEJA - 1	1,00	0,511	12.331	40.523
H5, LA TEJA - 2	0,85	0,602	238	16.224
K1, EL ÁNGEL	1,15	0,445	40.562	64.468
L1, PINO SOLETE	1,10	0,465	7.749	19.883
N1, LOS ALBARIZONES - 2	1,00	0,511	8.771	28.826
N2, LOS ALBARIZONES - 2	0,95	0,538	-83	14.860
S1, SAN JERÓNIMO - A	0,95	0,538	6.733	46.110
S2, SAN JERÓNIMO - B	1,00	0,511	15.437	68.378
T1, EL PIMIENTO	0,95	0,538	3.467	18.755
U1, GIRALDINO	0,90	0,568	743	16.962

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.A.2. "SAN JOSÉ OBRERO III FASE"**

1. Se sitúa al este de la Barriada de San José Obrero, apoyada en la Cañada Ancha. Se trata de un asentamiento, consolidado en parte, surgido hace unos quince años.
2. Se pretende dotar al asentamiento de los servicios urbanísticos básicos e integrarlo en el crecimiento de la ciudad.
3. Las edificaciones existentes serán legalizables si respetan las alineaciones marcadas y cumplen las condiciones edificatorias dispuestas.
4. Las alineaciones propuestas se podrán reajustar ligeramente siempre que no se reduzca su sección.

**ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.A.2**

SISTEMA DE ACTUACIÓN SUBZONA "San José Obrero III Fase"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X	500
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA	X	200
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M. (1)	7		B. VERTICAL		
	FCH (1)	3	CT	B. AISLADO	
RETRANQUEOS M.	FDO -			B. HORIZON.	
	LT (2)	0	I	ABIERTA	
OCUPACIÓN %	60			CERRADA	

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	5	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	5	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	5	7	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 54.062m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	3	-

**OBSERVACIONES:**  
(1 y 2) En UF/A y P será exigible un frente mínimo de 14m. y retranqueos laterales 3m. y frontales 4m.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.A.3. "SAN JOSÉ OBRERO 2"**

1. Está situada al oeste de la Barriada San José Obrero y al sur de la traza del ferrocarril a Almargen, y está surcada por la Hijuela de la Platera.
2. La ordenación está fuertemente marcada por la integración de la zona en su entorno, en el que aparecen la nueva Ronda Este y la nueva calle sobre el ferrocarril de Almargen.  
  
Se ha dispuesto un solo vial interior que coincide en su traza con la Hijuela, mejorando la sección.
3. Las edificaciones existentes serán legalizables si se adecuan a la ordenación y las condiciones edificatorias.
4. Las alineaciones exteriores podrán ser variadas ligeramente siempre que no se alteren las secciones tipo de los viales propuestos.

**ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.A.3**

SISTEMA DE ACTUACIÓN SUBZONA "San José Obrero 2"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X	500
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA	X	200
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		
	FCH 3	3	CT	B. AISLADO	
RETRANQUEOS M.	FDO -			B. HORIZON.	
	LT 0	0	I	ABIERTA	
OCUPACIÓN %	55			CERRADA	

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	3	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	3	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	3	5	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 36.605m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	-	-

**OBSERVACIONES:**  
En UF/A y UF/P será exigible un frente mínimo de 14m. y retranqueos laterales de 3m. y frontales de 4m.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.A.4. "ENTREVIAS"

1. Se sitúa en una estrecha y alargada franja de terrenos entre la traza del ferrocarril a Almargin y la vía Madrid-Cádiz, próxima a la Hijuela de la Platera.
2. Trata de ordenar el asentamiento existente incorporándolo al resto de la trama urbana circundante.
3. Las edificaciones existentes podrán legalizarse si cumplen con las alineaciones previstas y con las demás condiciones edificatorias propuestas.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.A.4

SISTEMA DE ACTUACIÓN SUBZONA "Entrevisas"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÍNIMA	
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X	500	
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA	X	200	
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120	
FRENTE MÍNIMO	7		B. VERTICAL			
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO			
OCUPACIÓN %	50	I	B. HORIZON.			
			ABIERTA			
			CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	6	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	6	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	6	8	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 20.975m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	-	9

OBSERVACIONES:  
En UF/A y UF/P será exigible un frente mínimo de 14m. y retranqueos laterales de 3m. y frontales de 4m. Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.D.1. "OLIVAR DE RIVERO"

1. Delimitada por la carretera de Arcos, el límite de propiedad de la Urbanización Los Girasoles y las traseras de las casas hacia la finca objeto de la actuación.
2. Se pretende mejorar la accesibilidad entre las distintas partes del barrio, muy deficiente en la actualidad, así como aprovechar el vacío existente para crear una plaza pública.
3. Las alineaciones y trazados propuestos se podrán modificar ligeramente, siempre que no se disminuyan las secciones de viales ni el porcentaje de Espacio Libre Público.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.D.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN SUBZONA "Olivar de Rivero"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA			
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA			
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120	
FRENTE MÍNIMO M.			B. VERTICAL			
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO			
OCUPACIÓN %	70	I	B. HORIZON.	X	600	
			ABIERTA			
			CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	4	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	4	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	4	5	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 9.173m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	11	-

OBSERVACIONES:  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar. Edificabilidad s/superficie bruta 0,55m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.E.2. "EL ROCÍO 1"

1. Viene delimitada por las calles Pisuerga y Tinto.
2. Tiene por objeto ordenar un vacío existente en el corazón del barrio proponiendo un espacio edificado que venga a ordenar su implantación los sistemas de acceso, circulación y volumen interno.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.E.2

SISTEMA DE ACTUACIÓN SUBZONA "El Rocío 1"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA			
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA			
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120	
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL			
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO			
OCUPACIÓN %	80	I	B. HORIZON.	X	600	
			ABIERTA			
			CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	3	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	3	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	3	4	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) 5.307m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	20	-

OBSERVACIONES:  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar. Edificabilidad s/ superficie bruta: 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.E.3. "EL ROCÍO 2"

1. Delimitada por las prolongaciones de las calles Sil y Duero y vía limitrofe con el S.18 del actual suelo urbanizable programado, (SUP).
2. Se propone la terminación de la barriada hacia el este, con la vía de nueva creación como ronda a la que conectan las prolongaciones de calles existentes.
3. En la manzana de mayor superficie se delimitará el 30% del solar como espacio libre unitario público, siendo de aplicación las condiciones edificatorias al resto de la manzana.
4. Se deberá redactar un Estudio de Detalle que defina la ordenación volumétrica de la manzana interior.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.E.3

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "El Rocío 2"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA		%	PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AISLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		II
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	70	I	B. HORIZON.	X	600
			ABIERTA		
			CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	2	3	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 5.280m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	17	-

**OBSERVACIONES:**  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
En la manzana central se reservará el 30% de suelo como espacio libre público.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.F.1. "BARBADILLO 1"

1. Limitada por la Hijuela de Albadalejo, Carretera de Cortes y traseras de las casas de la barriada hacia el vacío interior existente y sobre el que se propone la unidad.
2. Se trata de una operación de sutura entre dos partes de la barriada, haciéndole presentar una fachada hacia la Carretera de Cortes, sobre la que se dispone un dispositivo de conexión que mejora de forma clara la accesibilidad de conexión entre el barrio y el resto de la ciudad.
3. En la manzana resultante de la ordenación de mayor superficie se debe reservar un 20% de suelo como espacio libre privado unitario y mancomunado, aplicándose las condiciones de edificación sobre el 80% restante.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.F.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Barbadillo 1"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X	%	PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AISLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		II
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	60	I	B. HORIZON.	X	600
			ABIERTA		
			CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	1	2	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 9.150m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	6	-

**OBSERVACIONES:**  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
En la manzana mayor de la ordenación será preciso reservar un 20% de superficie como espacio libre privado unitario y mancomunado, siendo de aplicación las condiciones edificatorias al restante 80%.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.F.2. "BARBADILLO 2"

1. Limitada por la Hijuela de Barbadillo y la Carretera de Cortes.
2. La propuesta pretende contribuir a la permeabilidad de la zona, dotando de suelo ordenado y con cualificación a un área donde hoy sólo existen vacíos y edificaciones aisladas e inconexas.
3. Se reservará un 30% de la superficie de edificable como espacio libre privado unitario y mancomunado, siendo de aplicación las condiciones edificatorias al 70% restante.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.F.2

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Barbadillo 2"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X	%	PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AISLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		II
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	70	I	B. HORIZON.	X	600
			ABIERTA		
			CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	1	2	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 5.124m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	17	-

**OBSERVACIONES:**  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.F.3. "BARBADILLO 3"

- Se sitúa en los terrenos delimitados por la calle Camino de Albadalejo y el Paseo de las Delicias, justo al sur del Sector 18 "Santa Ana" del suelo urbanizable programado del P.G.O.U.-84.
- La propuesta reordena unos terrenos que actualmente aparecen con múltiples edificaciones consolidadas, tratando de integrar estas edificaciones en la ordenación y de posibilitar un desarrollo urbanístico integrado con el resto del área.
- Las alineaciones y trazado de los viales se podrán reajustar siempre que no se disminuyan las secciones-tipo propuestas ni cambien los porcentajes de suelo edificables, zona verde y equipamiento.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.F.3

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Barbadillo 3"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA	X		%	PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X	500	
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA			
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120	
FRENTE MÍNIMO M.			B. VERTICAL		II	
		CT	B. AISLADO			
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 4		B. HORIZON.	X	600	
OCUPACIÓN %	60	I	ABIERTA			
			CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	4	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta.42.759m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	7,5	3

**OBSERVACIONES:**  
En UF/A los retranqueos laterales serán de 3m.  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.G.3. "MILAGROSA 2"

- Se ubica entre la Carretera de Cortes y la Hijuela de Barbadillo, a continuación de la U.E.4.F.2 y el suelo público de La Milagrosa.
- La propuesta pretende dar continuidad a los viales planteados en la ordenación del suelo público de La Milagrosa, integrando a la zona en la trama urbana.
- En la manzana con frente a Carretera de Cortes se proyectarán viviendas CT/BV con III plantas, mientras que en el resto se admitirán las tipologías CT/BV CT/BH ó CT/H con II plantas máximo y una reserva del 30% de cada manzana como espacio libre privado mancomunado.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.G.3

SISTEMA DE ACTUACIÓN SUBZONA "Milagrosa 2"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA			%	PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA			
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA			
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120	
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL	X	600	
		CT	B. AISLADO		III	
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 0		B. HORIZON.	X	600	
OCUPACIÓN %	70	I	ABIERTA		II	
			CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	3	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	3	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	3	4	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 19.305m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	-	-

**OBSERVACIONES:**  
Se admitirá la tipología CT/BV con III plantas de altura en la manzana que da a la Carretera de Cortes.  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
Se reservará un 30% de superficie como espacio libre privado mancomunado.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDADES DE EJECUCIÓN 4.G.4.A Y 4.G.4.B. "PAGO PERCEBÁ"

- Comprende los terrenos situados entre la Barriada de La Pita, el Cementerio y la Carretera de Cortes.  
  
Se trata de una zona con múltiples edificaciones construidas al margen de planeamientos anteriores al P.G.O.U.-84.  
  
La delimitación entre las dos Unidades de Ejecución viene definida por la traza proyectada para la nueva Ronda Este.
- La ordenación se basa en el paso de la nueva Ronda Este, completando la trama existente de la Barriada de La Pita y recogiendo las viviendas ya construidas.
- Las manzanas con frente a la Carretera de Cortes se ocuparán preferiblemente con viviendas CT/BV con IV plantas de altura máxima.
- Se podrán reajustar alineaciones siempre que no afecte a las secciones de calles marcadas y al trazado de la ronda, respetando las superficies mínimas de zona verde.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.G.4.A

SISTEMA DE ACTUACIÓN SUBZONA "Pago Percebá"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA			%	PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X	500	
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA		II	
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120	
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL	X	600	
		CT	B. AISLADO		III	
RETRANQUEOS M.	FCH 4 FDO - LT 0		B. HORIZON.	X	600	
OCUPACIÓN %	70	I	ABIERTA		II	
			CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	4	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	4	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	4	6	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) 30.130m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
6,5		

**OBSERVACIONES:**  
La tipología de bloque vertical con IV plantas sólo está admitida en las dos manzanas reflejadas en planos con una ocupación máxima del 40%.  
En UF/A el frente mínimo será de 14m. y los retranqueos de 4m. a todos los linderos.  
En CT/BH se admitirá como mínimo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



**UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.H.4. "LA TEJA ALTA"**

1. Situada en la Higuera de la Canaleja, al este de la ciudad, constituye un asentamiento espontáneo surgido hace unos quince años.
2. La ordenación pretende dotar convenientemente de servicios urbanísticos a la zona e integrarla en la nueva estructura urbana que se propone en esa parte de la ciudad.
3. Las edificaciones existentes podrán ser recogidas en la ordenación siempre que se ajusten a las nuevas alineaciones y a las condiciones edificatorias propuestas.
4. Las alineaciones se podrán reajustar siempre que no se reduzcan las secciones de los viales y superficies mínimas de equipamientos.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.H.5. "LA TEJA BAJA"**

1. Está ubicada al este del núcleo urbano, próximo a la Higuera de la Canaleja y al arroyo del mismo nombre.  
  
Se delimita recogiendo un asentamiento existente surgido a finales de los 70 y principios de los 80, conectando este asentamiento con la nueva Ronda Este, situada muy cercana.
2. La propuesta recoge las edificaciones existentes, reurbanizando la zona y permitiendo un mínimo crecimiento siempre adecuado a las ordenanzas.

**ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.G.4.B**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** SUBZONA "Pago Percebá"  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X	AI SLADA	X	500	II
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL	X	600
RETRANQUEOS M.	FCH 4 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	70	I	B. HORIZON.	X	600
			ABIERTA		
			CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	6	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	6	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	6	8	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) 46.791 m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
14,5		

**OBSERVACIONES:**  
La tipología de bloque vertical con IV plantas sólo está admitida en la manzana reflejada en planos con una ocupación máxima del 40%. En UF/A el frente mínimo será de 14m. y los retranqueos de 4m. a todos los linderos. En CT/BH se admitirá como mínimo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar. En las manzanas con altura máxima de II plantas se reservará un 30% de su superficie neta como espacio libre privado unitario y mancomunado, siendo de aplicación la ocupación máxima y demás condiciones edificatorias al 70% de la superficie restante. Edificabilidad s/superficie bruta 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.H.4**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** SUBZONA "La Teja Alta"  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X	500
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA	X	200
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	60	I	B. HORIZON.		
			ABIERTA		
			CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	6	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	6	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	6	8	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 55.171 m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	9	9,5

**OBSERVACIONES:**  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100m<sup>2</sup>.  
En UF/A los retranqueos a todos los linderos serán de 3m. y el frente mínimo de 14m.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.H.5**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** SUBZONA "La Teja Baja"  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X	500
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	60	I	B. HORIZON.	X	600
			ABIERTA		
			CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	7	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	7	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	7	8	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) 26.554 m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	-	-

**OBSERVACIONES:**  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
En UF/A los retranqueos a todos los linderos serán de 3m. y el frente mínimo de 14m.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.K.1. "EL ÁNGEL"

1. Queda delimitada por las Barriadas El Ángel y Torresblancas, los terrenos de Chapín y el P.A.U.-1 "Carretera de Arcos".
2. La propuesta limita de un modo definitivo las instalaciones de Chapín y da cabida a un gran espacio para equipamiento privado. Las cuatro manzanas residenciales sirven de nexo entre la existente y la ordenación del P.A.U.-1, permitiéndose sendos bloques de vivienda colectiva en cuatro plantas y 22 m., máximo, de fondo, en la fachada a la Avenida.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.K.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "El Ángel"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	150
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL	X	400
		CT	B. AISLADO		
RETRANQUEOS M.	FCH 4 FDO - LT 0		B. HORIZON.	X	600
OCUPACIÓN %	70	I	ABIERTA		
			CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	3	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) 53.723m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
2		

**OBSERVACIONES:**  
La tipología CT/BH contemplará como máximo una vivienda cada 120m<sup>2</sup> de solar.  
La manzana de equipamiento tendrá las mismas condiciones edificatorias que el resto de las manzanas.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Las CT/BV se dispondrán con frente a la nueva Avenida.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.L.1. "PINO SOLETE"

1. Situada en la Higuera de Pino Solete, recoge una parcelación ilegal surgida a principios de los 80.
2. El objetivo principal de la propuesta es reordenar la zona, dotándola suficientemente con servicios urbanísticos que la integren en el resto de la ciudad.
3. Las alineaciones propuestas se podrán variar ligeramente siempre que no se reduzcan las secciones de los viales ni la superficie de cesión.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.L.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN SUBZONA "Pino Solete"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X	500
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA	X	250
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.	14		B. VERTICAL		
		CT	B. AISLADO		
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 3	I	B. HORIZON.		
OCUPACIÓN %	30		ABIERTA		
			CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	7	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	7	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	7	8	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 26.094m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	-	18,5

**OBSERVACIONES:**  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.N.1. "LOS ALBARIZONES 1"

1. Se sitúa frente a la Barriada de Los Albarizones, en el margen opuesto a la Carretera de Cartuja, y está delimitada al oeste por el P.E.R.I. de Montealegre Sur, al este por una Higuera pública y al sur por los terrenos incluidos en el Plan Especial de Montealegre Sur.
2. La propuesta pretende ordenar la zona apoyándose en la Higuera pública existente, que unirá la Carretera de Cartuja con el poblado de La Corta.

En la ordenación se han tenido en cuenta las características topográficas de la zona, tanto en lo referente al trazado de infraestructuras como en el hecho de aprovechar las excelentes vistas que esta situación proporciona.

3. Se podrán reajustar ligeramente las alineaciones siempre que ello no implique reducción de las secciones de viales ni de las superficies de cesión.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E 4.N.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN SUBZONA "Los Albarizones 1"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X	500
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA	X	250
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	14		B. VERTICAL		
		CT	B. AISLADO		
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 3	I	B. HORIZON.		
OCUPACIÓN %	60		ABIERTA		
			CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	5	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	5	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	5	8	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 39.247m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	-	15,5

**OBSERVACIONES:**  
En UF/M el frente mínimo será de 7 m.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.N.2. "LOS ALBARIZONES NORTE"**

1. Se sitúa en las franjas norte y este del Núcleo de Los Albarizones.
2. La ordenación planteada pretende resolver los problemas de borde que hoy aquejan el Núcleo de Los Albarizones, diseñando una trama urbana que lo ponga en condiciones de poder integrarse en el futuro crecimiento que plantee el PERI de Montealegre Norte; de esta forma se dignifica una zona tradicionalmente aislada urbanísticamente del núcleo principal, posibilitando su integración definitiva a éste.
3. Las morfologías y tipologías propuestas pretenden dar continuidad a la trama preexistente, con unas condiciones de viviendas dignas y con el apoyo, siempre indispensable, de un viario suficiente y de espacios libres públicos que sirvan de zona de transición con respecto al crecimiento circundante.

**ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E.4.N.2**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA** "Los Albarizones Norte"  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X	500
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA	X	250
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		
RETRANQUEOS M.	FCH 4 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	70	I	B. HORIZON.		
			ABIERTA		
			CERRADA		

PROGRAMA	MÍM.	MÁX.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	6	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	6	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	6	8	SERV. TERCIARIOS	D1	P	D2	A	D3	p

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) 27.776m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
23		

**OBSERVACIONES:**  
 En CT/BH, se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.  
 Edificabilidad s/superficie bruta 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.S.1. "SAN JERÓNIMO A"**

1. Situada a lo largo del Camino de Espera, a continuación de la U.E.10.2.
2. La propuesta pretende recoger las estructuras urbanas existentes, mejorando sus infraestructuras viarias y dotándolas de servicios y equipamientos; para ello se han dispuesto una serie de calles transversales al Camino de Espera y al vial paralelo a la traza del ferrocarril Madrid-Cádiz.
3. Se recogerán las edificaciones existentes siempre que se adecuen a las alineaciones y las condiciones edificatorias fijadas en el planeamiento.

**ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E.4.S.1**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** **SUBZONA** "San Jerónimo A"  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X	500
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	60	I	B. HORIZON.	X	600
			ABIERTA		
			CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	3	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	3	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	3	6	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 73.190m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	8	4

**OBSERVACIONES:**  
 En UF/A, será exigible un frente mínimo de 14m. y unos retranqueos laterales de 3m. y frontales de 4m.  
 En CT/BH se considerará máximo una vivienda por cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
 Edificación s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.S.2. "SAN JERÓNIMO B"**

1. Situada a lo largo del Camino de Espera entre éste, la U.A.4.S.1, la vía del ferrocarril y la Azucarera.
2. La propuesta pretende ordenar una zona en la que existen asentamientos, algunos de ellos con alto grado de consolidación, introduciendo dotaciones necesarias en la zona.
3. Las alineaciones y trazados se podrán variar, siempre que no se disminuyan las secciones de viales ni las superficies de suelos públicos.

**ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U.E.4.S.2**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** **SUBZONA** "San Jerónimo B"  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X	500
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		
RETRANQUEOS M.	M. FCH 3 FDO - LT 0	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	60	I	B. HORIZON.	X	600
			ABIERTA		
			CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	3	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	3	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	3	6	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 103.603m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	7	-

**OBSERVACIONES:**  
 En UF/A, será exigible un frente mínimo de 14m. y unos retranqueos laterales de 3m. y frontales de 4m.  
 En CT/BH se considerará como máximo una vivienda por cada 100m<sup>2</sup> solar.  
 Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.T.1. "EL PIMIENTO"

1. Situada a la altura del Cementerio Municipal en la margen derecha de la Carretera de Cortes, se trata de una zona de viviendas edificadas al margen del planeamiento cuya eclosión tuvo lugar con anterioridad al P.G.O.U.-84.
2. La ordenación pretende dignificar la zona, urbanizándola y posibilitando su desarrollo conforme a la legalidad urbanística.
3. Las alineaciones exteriores podrán ser variadas ligeramente siempre que no se reduzcan las secciones dadas por los viales.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U. E 4. T.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN SUBZONA "El Pimiento"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA	X 500	II
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA	x 200	II
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.			B. VERTICAL		
	14	CT	B. AISLADO		
RETRANQUEOS M.	FCH 3		B. HORIZON.		
	FDO -	I	ABIERTA		
	LT 3		CERRADA		
OCUPACIÓN %	50				

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	3	INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	3	5	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 28.419m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	3	-

OBSERVACIONES:

Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4. U.1. "GIRALDINO"

1. La Unidad se ubica en el cruce de la Hijuela de Pino Solete (límite este) con la Carretera de Cartuja (límite noreste) y la bajada de San Telmo y ferrocarril a Cádiz (límite oeste).
2. La ordenación pretende recoger las edificaciones unifamiliares existentes en la Hijuela de Pino Solete, respetar y conservar el arbolado de la zona disponiendo un espacio libre que resuelva el contacto con el ferrocarril y dar un frente construido hacia la Carretera de Cartuja. Esta ordenación pone la base viaria para iniciar el crecimiento hacia el sur.
3. Las alineaciones se podrán variar ligeramente siempre que no se disminuyan las secciones de los viales ni la proporción de zona verde.

ZONA DE ORDENANZA 4-Residencial Agrupada U. E 4. U.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Giraldino"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,602

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA			AI SLADA	X 250	II
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA	X 250	II
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.			B. VERTICAL		
	14	CT	B. AISLADO		
RETRANQUEOS M.	FCH 3		B. HORIZON.		
	FDO -	I	ABIERTA		
	LT 3		CERRADA		
OCUPACIÓN %	70				

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	3	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 A	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	3	5	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 28.555m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	17,5	-

OBSERVACIONES:

Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO QUINTO ZONA 5 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

### Art. 399 Denominación de las subzonas

1. La Zona 5 Residencial Unifamiliar Aislada comprende seis subzonas consolidadas:

- A) Monte Alto
- B) Los Álamos de Monte Alto
- C) El Cuco
- C.1) El Cuco
- D) Las Oblatas
- E.1) Las Cadenas
- F) Las Nieves
- G) Jacaranda
- J) Los Abetos
- K) Cartuja

2. Igualmente se integran en la presente Zona de Ordenanzas la siguiente subzona del suelo urbano, delimitada como Unidad de Ejecución:

- H1) Yeguada

### Art. 400 Condiciones generales

1. Se mantendrán la estructura general de la zona así como la tipología de vivienda unifamiliar aislada con jardín privado o vivienda unifamiliar pareada o adosada.
2. No se permitirán usos de oficinas ni comerciales salvo en edificios singulares o que ya estuvieran instalados en el momento de la aprobación de este Plan.
3. Los cerramientos y vallados de parcela serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,50m. de alto, con pilares, postes o machones, en su caso, y entre ellos celosía, reja metálica o de madera.
4. La altura máxima es el número de plantas indicado en las fichas correspondientes.
5. Se permiten parcelaciones con las características indicadas para la parcela mínima en las fichas para cada subzona, limitándose tan sólo su posible edificación a la existencia de arbolado que tuviese que ser talado para facilitar las obras.
6. Todo el arbolado existente en las subzonas, reflejado en los planos correspondien-

tes o en la fotografía aérea, se considera protegido. Por tanto su desaparición no exime de la limitación del punto 5 anterior.

7. Los usos no residenciales permitidos, lo serán exclusivamente en edificios singulares proyectados en cada caso y en parcelas aisladas.

8. Se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de 15m<sup>2</sup> y una altura máxima de 2,20m., retranqueadas del frente de la parcela, no teniendo que cumplir el resto de los parámetros relativos a retranqueos.

9. Las determinaciones particulares para cada una de las subzonas son las establecidas en los anexos siguientes; en los casos de las subzonas no consolidadas, los cuadros van precedidos de una ficha individualizada en la que se explicitan los fines y objetivos de cada unidad de ejecución.

## ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA 5

### ÁREA DE REPARTO 5.1

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

### ZONA: 5 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

A. Tipo: 0,25

SUBZONA SECTOR	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, MONTEALTO	0,70		0,30	
B, LOS ÁLAMOS DE MONTEALTO	1,40		0,15	
C, EL CUCO	1,40		0,15	
C1, EL CUCO	0,70		*	
D, LAS OBLATAS	1,40		0,15	
E1, LAS CADENAS	0,60		*	
F, LAS NIEVES	0,70		0,30	
G, JACARANDA	1,40		0,15	
J, LOS ABETOS	0,70		0,30	
K, CARTUJA	0,70		0,30	

(\*) Derecho de aprovechamiento a patrimonializar con arreglo al Planeamiento anterior (85% aprovechamiento real P.G.O.U. de 1984).

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.



ZONA DE ORDENANZA 5-Residencial Unifamiliar Aislada USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 5.A "Montealto" APROVECH. TIPO: 0,25

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	500 M <sup>2</sup>	II	40%
UF/ PAREADA	500 M <sup>2</sup>	II	40%
UF/ HILERA	500 M <sup>2</sup>	II	40%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. 4
	FDO. 4
	LT. 4

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 5-Residencial Unifamiliar Aislada USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 5.C "El Cuco" APROVECH. TIPO: 0,25

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	800 M <sup>2</sup>	II	30%
UF/ PAREADA	800 M <sup>2</sup>	II	30%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	25
RETRANQUEOS M.	FCH. 6
	FDO. 6
	LT. 4

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 5-Residencial Unifamiliar Aislada USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 5.D "Las Oblatas" APROVECH. TIPO: 0,25

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	250 M <sup>2</sup>	II	40%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 4
	FDO. 4
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 5-Residencial Unifamiliar Aislada USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 5.B "Los Álamos de Montealto" APROVECH. TIPO:0,25

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	1.200 M <sup>2</sup>	II	30%
CT/ B. AISLADO	2.400 M <sup>2</sup>	II	30%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	30
RETRANQUEOS M.	FCH. 8
	FDO. 8
	LT. 4

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En CT.B.A. se permitirá como máximo una vivienda cada 800 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 5-Residencial Unifamiliar Aislada USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 5.C.1 "El Cuco" APROVECH. TIPO:0,25

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	800 M <sup>2</sup>	II	30%
UF/ PAREADA	800 M <sup>2</sup>	II	30%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. 4
	FDO. 4
	LT. 4

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP. A	
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 5-Residencial Unifamiliar Aislada USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 5.E.1 "Las Cadenas" APROVECH. TIPO:0,25

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	500 M <sup>2</sup>	II	40%
UF/ PAREADA	500 M <sup>2</sup>	II	40%
UF/ HILERA	500 M <sup>2</sup>	II	40%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. 4
	FDO. 4
	LT. 4

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 5-Residencial Unifamiliar Aislada	USO GLOBAL: Residencial
SUBZONA: 5.F "Las Nieves"	APROVECH. TIPO:0,25

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	500 M <sup>2</sup>	II	40%
UF/ PAREADA	500 M <sup>2</sup>	II	40%
UF/ HILERA	500 M <sup>2</sup>	II	40%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. 4
	FDO. 4
	LT. 4

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCIARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 5-Residencial Unifamiliar Aislada	USO GLOBAL: Residencial
SUBZONA: 5.G "Jacaranda"	APROVECH. TIPO:0,25

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	500 M <sup>2</sup>	II	40%
UF/ PAREADA	500 M <sup>2</sup>	II	40%
UF/ HILERA	250 M <sup>2</sup>	II	40%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 4
	FDO. 4
	LT. 0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCIARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

**OBSERVACIONES:**

Se conservará la arboleda existente en la finca Cuatro Norias.

ZONA DE ORDENANZA 5-Residencial Unifamiliar Aislada	USO GLOBAL: Residencial
SUBZONA: 5.J "Los Abetos"	APROVECH. TIPO:0,25

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ HILERA	250 M <sup>2</sup>	II	50%
CT/ B. HORIZON.	750 M <sup>2</sup>	II	50%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

El 20% de la superficie del solar quedará de espacio libre privado mancomunado, aplicándose la máxima ocupación sobre el 80% restante edificable; no obstante, la densidad una vivienda cada 250 M<sup>2</sup> de solar se aplicará sobre la totalidad del solar neto. Para el caso de UF/H seguirán las condiciones anteriores, excepto en la densidad de vivienda que se aplicará sobre el 70 % del solar edificable. La parcela mínima establecida regirá para las nuevas subdivisiones. En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv. cada 200 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA 5-Residencial Unifamiliar Aislada	USO GLOBAL: Residencial
SUBZONA: 5.K "Cartuja"	APROVECH. TIPO:0,25

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	500 M <sup>2</sup>	II	40%
UF/ PAREADA	500 M <sup>2</sup>	II	40%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. 4
	FDO. 4
	LT. 4

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCIARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv./100 M<sup>2</sup> de solar.



## CAPÍTULO SEXTO ZONA 6 - RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA ABIERTA O BLOQUE EXENTO

### Art. 401 Denominación de las subzonas

1. La Zona 6 Residencial Colectiva en MANZANA ABIERTA o bloque exento comprende treinta subzonas consolidadas:

- A) San Joaquín
- A1) San Joaquín 2
- B) San Benito
- B.2) San Benito-Marianistas
- C) La Serrana
- D) Miraflores
- E.1) Prolongación Calzada del Arroyo
- E.2) Ermita de Guía
- F) San Telmo Viejo
- G) Vallesequillo II
- G.1) Vallesequillo II
- H) Vallesequillo I
- H.1) Vallesequillo-Mundo Nuevo
- I) Madre de Dios
- J) El Retiro
- J1A) El Retiro
- K) Nazaret
- K1) Nazaret-Retiro
- K2) Nazaret-Parque Atlántico
- L) Fábrica de Botellas
- M) Camino del Duende
- M.2) Camino del Duende-Torresblancas
- N) Carretera de Cortes
- O) Los Girasoles
- P) La Granja
- Q) El Bosque
- R) Avenida
- R.2) Avenida
- S) Santo Domingo
- T) Santo Tomás
- V) Pío XII

2. Igualmente se integran en la presente Zona de Ordenanzas las siguientes subzonas del suelo urbano, delimitadas como Unidades de Ejecución:

- P1) La Granja
- P2) Avenida de Europa
- U1) Porvenir
- J1B) El Retiro
- V1) Circo

### Art. 402 Condiciones generales.

1. La tipología de la edificación es la de vivienda colectiva en bloque vertical, pudiendo plantear en todo caso la morfología de MANZANA CERRADA con patio interior cuya menor dimensión no sea inferior a la altura total de la edificación.
2. Los espacios interbloques o las plantas bajas diáfanas serán dedicados a dotaciones y servicios comunitarios, no pudiendo edificarse por haber consumido su volumen.
3. En los edificios de nueva construcción la altura libre mínima de la planta baja será para usos comercial 3,5m., para uso residencial 2,50m., para las demás plantas la altura será de 2,50m., necesitándose en los actualmente edificados una altura mínima de 4,20m. para construir una entreplanta.
4. Sólo se permitirá la construcción de entreplantas en las plantas bajas que cumplan con las limitaciones del punto 3 anterior.
5. Los balcones, voladizos, cornisas y resaltes sobre suelos de dominio público no excederán de 40cm., y sólo podrán aparecer a partir de la primera planta.
6. Por encima del último forjado, todos los cuerpos de la edificación deberán quedar bajo sendos planos inclinados sobre la horizontal como máximo 30° (50%) a partir de las aristas superiores de las fachadas exteriores en su encuentro con los forjados de la última planta o plano de altura máxima.
7. Los cerramientos y vallados no podrán superar los 0,75m. de altura de parte ciega, pudiendo a partir de esta altura colocar reja y no tela metálica.
8. Cuando en la documentación gráfica se señale la ordenación, y se fijan alturas y alineaciones obligatorias (exteriores e interiores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por la zona o subzona de Ordenanzas en que se encuentra.
9. Las determinaciones particulares para cada una de las subzonas son las establecidas en los anexos siguientes; en los casos de las subzonas no consolidadas, los cuadros van precedidos de una ficha individualizada en la que se explicitan los fines y objetivos de cada unidad de ejecución.

## ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA 6

### ÁREA DE REPARTO 6.1

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 6 RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA ABIERTA O BLOQUE EXENTO  
A. Tipo.1,05

SUBZONA SECTOR	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, SAN JOAQUÍN	1,00	0,90		
A1, SAN JOAQUÍN - 2	1,00	*		
B, SAN BENITO	1,00	0,90		
B2, SAN BENITO - MARIANISTAS	1,00	*		
C, LA SERRANA	1,00	0,90		
D, MIRAFLORES	1,00	0,90		
E1, PROLONGACIÓN CALZADA DEL ARROYO	1,00	*		
E2, ERMITA DE GUÍA	1,00	*		
F, SAN TELMO VIEJO	1,00	0,90		
G, VALLESEQUILLO - 2	1,00	0,90		
G1, VALLESEQUILLO - 2	1,00	*		
H, VALLESEQUILLO - 1	1,00	0,90		
H1, VALLESEQUILLO - MUNDO NUEVO	1,00	*		
I, MADRE DE DIOS	1,00	0,90		
J, EL RETIRO	1,00	0,90		
J1A, EL RETIRO	0,90	*		
K, NAZARET	1,00	0,90		
K1, NAZARET - RETIRO	1,10	*		
K2, NAZARET - PARQUE ATLÁNTICO	1,10	*		
L, FÁBRICA DE BOTELLAS	1,00	0,90		

(\*) Derecho de aprovechamiento a patrimonializar con arreglo al Planeamiento anterior (85% aprovechamiento real P.G.O.U. de 1984).

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**ÁREA DE REPARTO 6.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 6 RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA ABIERTA O BLOQUE EXENTO  
A. Tipo: 1,05

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
M, CAMINO DEL DUENDE	1,00	0,90		
M2, CAMINO DEL DUENDE				
TORRESBLANCAS	1,00	*		
N, CARRETERA DE CORTES	1,00	0,90		
O, LOS GIRASOLES	1,00	0,90		
P, LA GRANJA	1,00	0,90		
Q, EL BOSQUE	1,00	0,90		
R, AVENIDA	1,00	0,90		
R2, AVENIDA	1,20	*		
S, SANTO DOMINGO	1,00	0,90		
T, SANTO TOMAS	1,00	0,90		
V, PÍO XII	1,00	0,90		

(\*) Derecho de aprovechamiento a patrimonializar con arreglo al Planeamiento anterior (85% aprovechamiento real P.G.O.U. de 1984).

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento** USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA: 6.A "San Joaquín"** APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	L	D3	L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

**ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento** USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA: 6.B "San Benito"** APROVECH. TIPO:1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	40%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

**ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A.o Bloque Exento** USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA: 6.A.1 "San Joaquín 2"** APROVECH. TIPO:1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	O.A.	50%
CT/ B. HORIZON.	800 M <sup>2</sup>	O.A.	50%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	L	D3	L

**OBSERVACIONES:**

O.A. = Ordenación Aprobada.

**ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento** USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA: 6.B.2 "San Benito-Marianistas"** APROVECH. TIPO:1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	IV	(*)

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

(\*) = Ocupación según Planos.



ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA:** 6.C "La Serrana" **APROVECH. TIPO:** 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA:** 6.E.1 "Prolongación Calzada del Arroyo" **APROVECH. TIPO:** 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	VI	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 L	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCIARIOS	D1 P	D2 A	D3 P

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA:** 6.F "San Telmo Viejo" **APROVECH. TIPO:** 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA:** 6.D "Miraflores" **APROVECH. TIPO:** 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA:** 6.E.2 "Ermita de Guía" **APROVECH. TIPO:** 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	VI	(*)

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 L	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP. A	
SERVI. TERCIARIOS	D1 P	D2 A	D3 P

**OBSERVACIONES:**

(\*) = Ocupación según Planos.

Por ser Unidad de Ejecución en desarrollo, la edificabilidad total máxima será de 18.500 M<sup>2</sup>. La ordenación tiene carácter de indicativa. Obligatoriedad de Estudio de Detalle, en el se garantizará el entorno de la Ermita. Obligación de urbanizar los espacios libres públicos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA:** 6.G "Vallesequillo" **APROVECH. TIPO:** 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.G.1 "Vallesequillo 2" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.O.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

S.O. = Según Ordenación.

ZONA DE ORDENANZA 6 Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.H.1 "Vallesequillo-Mundo Nuevo" APROVECH. TIPO:1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	700 M <sup>2</sup>	V	40%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.J "El Retiro" APROVECH. TIPO:1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.H "Vallesequillo I". APROVECH. TIPO:1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF. CONDICIONES DE USO.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.I "Madre de Dios" APROVECH. TIPO:1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.J.1. A "El Retiro" APROVECH. TIPO:1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	700 M <sup>2</sup>	IV	(*)

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 L	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

(\*) = Ocupación según ordenación en planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL 6. K  
 SUBZONA: 6.K "Nazaret" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.K.2 "Nazaret-Parque Atlántico" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.M "Camino del Duende" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	IV	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6 K.1 "Nazaret-Retiro" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	O.A.	O.A.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

O.A. = Ordenación Aprobada.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.L "Barriada Fábrica de Botellas" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.M.2 "Camino del Duende-Torresblancas" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.O.	S.O.

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

S.O. = Según Ordenación.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.N "Carretera de Cortes" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.P "La Granja" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.R "Avenida" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	50%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	0
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.O "Los Girasoles" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.Q "El Bosque" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.R.2 "Avenida" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	VI	(*)

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20	
RETRANQUEOS M.	FCH.	-
	FDO.	-
	LT.	-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

(\*) = Según Ordenación en Planos.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.S "Santo Domingo" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	VI	40%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.V "Pío XII" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	O.A.	V	
CT/ B. AISLADO	O.A.	V	

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	-
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

O.A. = Ordenación Aprobada.

ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento USO GLOBAL Residencial  
 SUBZONA: 6.T "Santo Tomás" APROVECH. TIPO: 1,05

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	---	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
CT/ B. VERTICAL	800 M <sup>2</sup>	S.P.	35%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. -
	FDO. -
	LT. -

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

S.P. = Según Planos.



**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA 6**

**ÁREA DE REPARTO 6.2**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 6 RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA ABIERTA O BLOQUE EXENTO A. Tipo: 0,74

SUBZONA SECTOR	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
P1, LA GRANJA	1	0,629	7.697	33.588
P2, AVENIDA DE EUROPA	0,95	0,662	9.194	73.597
U1, PORVENIR	1	0,629	16.233	47.097
J1B, EL RETIRO	0,95	0,662	4.955	16.545
V1, CIRCO	1	0,629	20.874	40.251

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 6.J1.B. "EL RETIRO"**

1. Viene delimitada por el Paseo de las Delicias, Ronda de los Alunados y Barriada de Las Viñas.
2. Se pretende ordenar la zona no consolidada de una macromanzana con un pasado reciente de actividad industrial y que en la actualidad está altamente degradada.

La propuesta va encaminada a lograr una mayor accesibilidad del interior de la manzana ubicando en dicho interior un espacio público que contribuya a la revitalización de la zona.

3. Podrán introducirse modificaciones puntuales en las alineaciones marcadas siempre que no se alteren las secciones tipo de los viales ni se disminuya la superficie destinada a espacios libres públicos.

**ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento U.E.6.J1.B**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA "El Retiro"**  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO 0,74**

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X				
EDIFICACIÓN AISLADA	X				
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.					20
RETRANQUEOS M.	FCH	-			
	FDO				
	LT	-			
OCUPACIÓN %					40

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO					
E.D./P.R.	-	4	INDUS. SER. INDUS. B1	L	B2	A	B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	4	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A
EJEC. URBANIZ.	4	6	SERV. TERCIARIOS	D1	P	D2	A	D3 P

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 17.508m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	3,3	-

**OBSERVACIONES:**  
 El espacio libre en interiores de parcela edificable será de uso privado y mancomunado.  
 Edificabilidad bruta 1,05m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 6.P.1. "LA GRANJA"**

1. Viene delimitada por las edificaciones existentes de la Barriadas de La Granja Nueva, carretera de acceso a la autopista, Colegio de Las Abiertas y Barriada de San Enrique y Santa Teresa.
2. Tiene por objeto la ordenación de los terrenos que aún quedan libres en La Granja, conectando con los viales existentes.

**ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento U.E.6.P.1**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA "La Granja"**  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO 0,74**

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X				
EDIFICACIÓN AISLADA	X				
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.					20
RETRANQUEOS M.	FCH	-			
	FDO				
	LT	-			
OCUPACIÓN %					40

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO					
E.D./P.R.	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A
EJEC. URBANIZ.	2	3	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3 L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 41.162m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	12	-

**OBSERVACIONES:**  
 Edificabilidad s/superficie bruta 0,85m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 6.P.2. "AVENIDA DE EUROPA"**

1. Se sitúa en el margen derecho de la Avenida de Europa, con la que se limita al sur. Al oeste está limitada con la zona industrial existente, al norte con la U.E.4.A.3 y la barriada San José Obrero y al este con otra zona industrial también existente.
2. La propuesta pretende dar un frente contundente edificado residencial a la Avenida de Europa, continuar con la Zona Verde del P.A.U.1 y del S.3 del P.G.O.U.-84 y construir convenientemente los frentes de la nueva Ronda Este, a la que dan la Zona Verde y unas manzanas con edificación residencial en altura.
3. Los espacios libres que definen la ordenación concreta de los bloques se tratarán como zona verde privada unitaria y mancomunada.

**ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento U.E 6.P.2**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA "Avenida de Europa"**  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO 0,74**

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	X		PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.			B. VERTICAL	X	600
			II-III-VI		
RETRANQUEOS M.		CT	B. AISLADO		
	FCH -		B. HORIZON.		
	FDO -	I	ABIERTA		
	LT -		CERRADA		
OCUPACIÓN %					

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	3	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 97.286m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	23	5

**OBSERVACIONES:**  
 Edificabilidad s/superficie bruta 0,85m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 6.U.1 "PORVENIR"**

1. Se sitúa en una franja de terreno con frentes a la actual N-IV y el Camino de Espera, flanqueándose por la nueva Ronda Este.
2. La propuesta pretende reordenar la zona volumétricamente, creando fachadas acordes con la escala de los sistemas viarios que circundan a la U.A. Así mismo se pretende continuar con la trama residencial en altura hoy existente en la margen derecha de la Avenida Alcalde Álvaro Domecq, propiciando además las actividades comerciales y terciarias.
3. Los usos no residenciales que se limitan en ordenanzas tendrán un tope máximo del 30% de la edificabilidad total de la U.E.

**ZONA DE ORDENANZA 6-Residencial Colectiva en M.A. o Bloque Exento U. E 6. U.1**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA "Porvenir"**  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO 0,74**

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	X		PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.			B. VERTICAL	X	800
			VI		
RETRANQUEOS M.		CT	B. AISLADO		
	FCH -		B. HORIZON.		
	FDO -	I	ABIERTA		
	LT -		CERRADA		
OCUPACIÓN %					

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	3	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	3	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	3	4	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 49.041m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	25	-

**OBSERVACIONES:**  
 Los usos no residenciales tendrán un tope máximo del 30% de la edificabilidad total de la U.E.  
 Edificabilidad s/superficie bruta 1,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 6. V.1. "CIRCO"**

1. La propuesta comprende los terrenos situados en los jardines de la Bodega Williams, la calle Juan Antonio Romero y la calle Circo, en una zona de naves sin valor y en desuso.
2. Los objetivos de la ordenación son los siguientes:
  - El mantenimiento del arbolado y jardines en su conjunto, ligados al uso bodeguero existente.
  - Creación de un espacio libre público que rodee la plaza de toros, con fachadas porticadas que posibiliten el uso comercial volcado hacia ese espacio y que enfatice la posición del coso en el centro del eje del sistema espacial de la calle Circo.
  - Implantación de un volumen edificado potente a la calle Juan Antonio Romero.
  - Creación de un recorrido de espacios libres públicos que integren visual y espacialmente los jardines de Williams en dos de sus laterales, hoy ocultos por edificaciones de escaso valor.
3. Esta propuesta se complementaría, aunque ya fuera de la Unidad de Ejecución, con la nueva ordenación volumétrica del bloque entre calles Circo y Zaragoza, que se concibe simétrico al antes descrito de la Unidad de Ejecución, así como con la reurbanización de la propia calle Circo como entorno libre de la plaza de toros.

**ZONA DE ORDENAZA**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA Circo**  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO 0,74**

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA			AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	X		PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.			B. VERTICAL	X	600
			VII-IV		
RETRANQUEOS M.		CT	B. AISLADO		
	FCH 0		B. HORIZON.		
	FDO -	I	ABIERTA		
	LT -		CERRADA		
OCUPACIÓN %					

PROGRAMA	MÍM.	MÁX.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	6	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	P	B3	A
PYTO. URBANIZ.	-	6	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	6	7	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 30.806m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	36	-

**OBSERVACIONES:**  
 Edificabilidad s/superficie bruta 1,63m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO SÉPTIMO ZONA 7 - BODEGUERA

### Art. 403 Denominación de las subzonas

La Zona 7 Bodeguera comprende dos subzonas consolidadas:

- A) Interior
- B) Exterior

### Art. 404 Condiciones generales

1. El 25% del terreno de la parcela habrá de dedicarse como mínimo a zona ajardinada y arbolada con una densidad mínima de un árbol cada 40m<sup>2</sup>.
2. Los cerramientos de parcela no podrán ser opacos en altura superior a 0,75m. sobre la rasante del terreno en cada punto, pudiendo cerrarse por encima de esta cota con verjas de hierro, telas metálicas o celosías de madera, quitando las vistas, en todo caso, con setos vegetales.
3. Toda la zona vista desde el exterior deberá estar ajardinada y arbolada en las condiciones del apartado 1 anterior.
4. Dentro de una libertad de concepto y materiales, las construcciones interpretarán, en lo esencial, el carácter tradicional de la arquitectura bodeguera de cada subzona.
5. Se dispondrá en el interior de cada parcela superficie de aparcamientos para vehículos de los empleados y los propios de la empresa a razón de 20m<sup>2</sup> por plaza.
6. Las condiciones de volumen para cada subzona son las recogidas en las fichas correspondientes del presente documento.
7. Sólo se permitirán como usos compatibles las Industrias Agroalimentarias, estando limitadas al 25% de la edificabilidad existente.
8. Las determinaciones particulares para cada una de las subzonas son las establecidas en los anexos siguientes; en los casos de las subzonas no consolidadas, los cuadros van precedidos de una ficha individualizada en la que se explicitan los fines y objetivos de cada unidad de ejecución.

## ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA 7

### ÁREA DE REPARTO 7.1

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 7 BODEGUERA  
A. Tipo: 1,00

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, INTERIOR	1	0,85		
B, EXTERIOR	1	0,85		

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

ZONA DE ORDENANZA 7 Bodeguera	USO GLOBAL Bodeguero
SUBZONA: 7. A "Interior"	APROVECH. TIPO: 1,00

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	x	EDF. AIS

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
I/ CERRADA	500 M <sup>2</sup>	12 M.	100%

#### CONDICIONES EDF.

FRENTE MÍNIMO M.	12
RETRANQUEOS M.	FCH. 0
	FDO. -
	LT. 0

#### CONDICIONES DE USO.

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 L	B3 A
RESIDENCIALES	L	EQUIP.	A
SERVI. TERCIARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

#### OBSERVACIONES:

ZONA DE ORDENANZA 7-Bodeguera	USO GLOBAL Bodeguero
SUBZONA: 7. B "Exterior"	APROVECH. TIPO: 1,00

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
I/ ABIERTA	1.000 M <sup>2</sup>	12 M.	50%

#### CONDICIONES EDF.

FRENTE MÍNIMO M.	20
RETRANQUEOS M.	FCH. 8
	FDO. 4
	LT. 4

#### CONDICIONES DE USO.

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 L	B3 A
RESIDENCIALES	L	EQUIP.	A
SERVI. TERCIARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

#### OBSERVACIONES:

## CAPÍTULO OCTAVO ZONA 8 - ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### Art. 405 Denominación de las subzonas

Se denominan así (Actividades Económicas) aquellas áreas o enclaves destinados a actividades industriales y aquéllas que, adscritas a las mismas, se sitúan en el interior de la trama urbana, dentro o en la proximidad de las zonas residenciales.

Por la compatibilidad de usos se dividen:

1. Actividades Económicas Genéricas, rigiéndose para su establecimiento las compatibilidades establecidas en el Cuadro nº 7 de las Normas Generales; se corresponden con las siguientes subzonas consolidadas:

- C) Carretera de Sevilla
- D) Dispersa
- D0) Dispersa
- D1) Dispersa

2. Dominante Industrial, rigiéndose para su establecimiento las compatibilidades establecidas en el Cuadro nº 8 de las Normas Generales, comprendiendo las siguientes subzonas:

- A) Fábrica de Botellas
- B) El Portal

Igualmente se integran en la presente Zona de Ordenanzas las siguientes subzonas del suelo urbano de Actividades Económicas Genéricas, delimitadas como Unidades de Ejecución:

- E1) Parque Empresarial
- E2) Parque Empresarial
- F1) Autopista
- G1) El Calvario

### Art. 406 Condiciones generales

1. En el interior de cada parcela se dispondrá superficie de aparcamiento para vehículos de todos los empleados y los propios de la empresa a razón de 20m<sup>2</sup> por plaza por cada 100m<sup>2</sup> de superficie construida.
2. Únicamente se admitirá una vivienda vinculada a funciones de vigilancia de la pro-

pia actividad en parcela de 1.000m<sup>2</sup> de superficie en los casos en que se justifique, prohibiéndose el uso de viviendas en parcelas menores, salvo que sean éstas anteriores a la aprobación definitiva del P.G.O.U. /84, en que se podrá admitir una vivienda siempre que esté ligada a la actividad.

3. Se dedicará a jardín arbolado el 25% de la superficie de parcela libre de edificación, arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40m<sup>2</sup>.
4. Los cerramientos de parcela no podrán ser opacos por encima de la cota de 1,00m., sobre la rasante del terreno en cada punto, pudiendo cerrarse en altura superior con verja de hierro, tela metálica o celosía, quitando vistas en todo caso con setos vivos vegetales.
5. Toda la zona vista desde el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones del apartado 3 anterior.
6. Cuando se trate de ampliaciones de las fábricas existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.
7. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un 10%.
8. Las condiciones de uso y volumen para cada subzona son las recogidas en las fichas de las Normas Particulares.
9. En las subzonas que se permita la tipología de MANZANA CERRADA, la edificación se ajustará a la alineación oficial establecida, sin serle de aplicación los retranqueos ni ocupación en parcela.
10. Las determinaciones particulares para cada una de las subzonas son las establecidas en los anexos siguientes; en los casos de las subzonas no consolidadas, los cuadros van precedidos de una ficha individualizada en la que se explicitan los fines y objetivos de cada unidad de ejecución.
11. La ocupación en planta sobre la parcela, de los locales destinados a otros usos distintos, no podrá ser superior al 15% del total de la parcela, y la altura máxima de las mismas será de 3 plantas o 15m., contados hasta el remate superior del edificio o cubrera de la cubierta.

## ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA 8

### ÁREA DE REPARTO 8.1

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 8 ACTIVIDAD ECONOMICA  
A. Tipo.1,00

SUBZONA SECTOR	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, FÁBRICA DE BOTELLAS	1	0,85		
B, EL PORTAL	1	0,85		
C, CARRETERA DE SEVILLA	1	0,85		
D, DISPERSA	1	0,85		
D0, DISPERSA	1	*		
D1, DISPERSA	1	*		

(\*) Derecho de aprovechamiento a patrimonializar con arreglo al Planeamiento anterior (85% aprovechamiento real P.G.O.U. de 1984).

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

ZONA DE ORDENANZA 8-Actividades Económicas USO GLOBAL Industrial  
 SUBZONA: 8-A "Fábrica de Botellas" APROVECH. TIPO: 1,00

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
I/ ABIERTA	lo existente	15 M.	65%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	-
RETRANQUEOS M.	FCH. 8
	FDO. 8
	LT. 8

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 A	B2 A	B3 L
RESIDENCIALES	L	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA 8-Actividades Económicas USO GLOBAL Industrial  
 SUBZONA: 8. C "Carretera de Sevilla" APROVECH. TIPO: 1,00

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
I/ ABIERTA	1.000 M <sup>2</sup>	15 M.	50%
I/ CERRADA	500 M <sup>2</sup>	12 M.	100%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20/12
RETRANQUEOS M.	FCH. 8/0
	FDO. 4/-
	LT. 4/0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 A	B2 A	B3 L
RESIDENCIALES	L	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En Polígono Santa Cruz la tipología será I. C.

Las condiciones edificatorias se refieren a I/A ó I/C respectivamente.

ZONA DE ORDENANZA 8-Actividades Económicas USO GLOBAL Industrial  
 SUBZONA: 8-B "El Portal" APROVECH. TIPO: 1,00

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
I/ ABIERTA	1.000 M <sup>2</sup>	15 M.	50%
I/ ABIERTA	500 M <sup>2</sup>	15 M.	75%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20/12
RETRANQUEOS M.	FCH. 8/5
	FDO. 4
	LT. 4/-

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 A	B2 A	B3 L
RESIDENCIALES	L	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

**OBSERVACIONES:**

Las condiciones de edificación se aplicarán según se trate de parcelas de 500 a 1000 M<sup>2</sup> o de más de 1000 M<sup>2</sup>.

ZONA DE ORDENANZA 8-Actividades Económicas USO GLOBAL Industrial  
 SUBZONA: 8-D/D-0/D-1 "Dispersa" APROVECH. TIPO: 1,00

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	MZ. ABIERT	MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	------------	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
I/ ABIERTA	1.000 M <sup>2</sup>	15 M.	50%
I/ CERRADA	500 M <sup>2</sup>	12 M.	100%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	20/12
RETRANQUEOS M.	FCH. 8/0
	FDO. 4/-
	LT. 4/0

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 A	B2 A	B3 L
RESIDENCIALES	L	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En calles Córdoba y Cuatro Caminos la tipología será I. C. Las condiciones edificatorias se refieren a I/A o I/C respectivamente.



**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA 8**

**ÁREA DE REPARTO 8.2**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

**ZONA.8 ACTIVIDAD ECONÓMICA**

A. Tipo: 0,547

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
E1, PARQUE EMPRESARIAL - 1	0,7	E.	—	95.613
E2, PARQUE EMPRESARIAL - 2	0,75	E.	—	99.099
F1, AUTOPISTA	1,25	0,372	22.876	57.985
G1, EL CALVARIO	1,15	0,404	4.348	15.983

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA. ipo/cf. E. Expropiación.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 8. E.1. "PARQUE EMPRESARIAL"**

- Se sitúa en la margen derecha de la actual N-IV Madrid-Cádiz, a la altura de San Joaquín y El Altillo.
- La zona forma parte del futuro Parque Empresarial, que constituirá un área de actividades económicas e investigación cualificada, donde la concepción y el diseño han procurado huir de los esquemas habituales de los polígonos industriales.

La ordenación se apoya en un vial de nueva creación desde el cruce de la N-IV con la carretera de Lebrija hasta cruzarse con la denominada carretera de Morabita, englobando tanto a esta U.E. como a la 8. E.2. Así mismo, se ha dispuesto un vial paralelo a la actual N-IV a fin de que el tráfico interior de la zona no interfiera con el urbano de la futura Ronda Norte (hoy N-IV).

- La ordenación volumétrica interior de cada manzana requerirá un Estudio de Detalle que distribuya esos volúmenes y que disponga correctamente los espacios libres privados interiores, no siendo por ello necesario un Estudio de Detalle de la totalidad de la U.E.

**ZONA DE ORDENANZA 8-Actividades Económicas U. E 8. E.1**

SISTEMA DE ACTUACIÓN Expropiación SUBZONA "Parque Empresarial"  
USO GLOBAL Actividades Económicas APROVECHAMIENTO TIPO 0,547

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M. (1)	20		B. VERTICAL		
RETRANQUEOS M.	FCH 5 FDO 4 LT(2) 4	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	70	AE	B. HORIZON.		
			ABIERTA	X	1.000 15 M.
			CERRADA (3)	X	1.500 15 M.

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS. B1	A B2	A B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	L	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	1	4	SERV. TERCARIOS	D1 A	D2 A	D3 A

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 151.767m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	20	0,3

**OBSERVACIONES**  
(1) El frente mínimo se refiere, en el caso de I. C., al frente total de la actuación. (2) En el caso de I. C., se refiere a los retranqueos del total de la actuación. (3) Se refiere a una actuación unitaria que puede albergar módulos de 500m<sup>2</sup> de parcela máxima (mínimo 3 módulos). Edificabilidad s/superficie bruta 0,9m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Las alineaciones indicadas en los planos son orientativas, pudiendo modificarse las mismas y la superficie del viario mediante la redacción de un Estudio de Detalle. Se admitirán las naves pareadas que cumplan cada una con la parcela mínima y presenten una solución arquitectónica unitaria.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 8. E.2 "PARQUE EMPRESARIAL"**

- Se sitúa en la margen derecha de la actual N-IV, tras las instalaciones de concesionarios de automóviles a la altura de El Porvenir.
- La zona forma parte del futuro Parque Empresarial, que constituirá un área de actividades económicas e investigación cualificada, donde la concepción de su funcionamiento y el propio diseño han procurado huir de los esquemas tradicionales de los polígonos industriales.

- La ordenación se apoya en un vial de nueva creación desde el cruce de la N-IV con la carretera de Lebrija hasta cruzarse con la denominada carretera de Morabita, englobando tanto a esta U.E. como a la 8. E.1.

- El Estudio de Detalle que desarrolle la U.E. deberá ordenar los volúmenes edificatorios, así como los Espacios Libres Privados.

**ZONA DE ORDENANZA 8-Actividades Económicas U. E 8. E.2**

SISTEMA DE ACTUACIÓN Expropiación SUBZONA "Parque Empresarial 2"  
USO GLOBAL Actividades Económicas APROVECHAMIENTO TIPO 0,547

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M. (1)	20		B. VERTICAL		
RETRANQUEOS M.	FCH 5 FDO 4 LT (2) 4	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	60	AE	B. HORIZON.		
			ABIERTA	X	1.000 15 M.
			CERRADA (3)	X	1.500 15 M.

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS. B1	A B2	A B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	L	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	1	4	SERV. TERCARIOS	D1 A	D2 A	D3 A

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 165.153m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	4	-

**OBSERVACIONES**  
(1) El frente mínimo se refiere, en el caso de I. C., al frente total de la actuación. (2) En el caso de I. C. se refiere al retranqueo del total de la actuación. (3) Se refiere a una actuación unitaria que pueda albergar módulos de 500 m<sup>2</sup> de parcela mínima (mínimo 3 módulos). Edificabilidad s/superficie bruta 0,8 m<sup>2</sup>. Se admitirán las naves pareadas que cumplan cada una con la parcela mínima y presenten una solución arquitectónica unitaria.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 8. F.1. "AUTOPISTA"

1. Situada al sur de la colonia agrícola de Caulina y delimitada entre la Cañada Ancha y el vial de enlace entre la carretera de Cortes y Guadalcacín, la propuesta pretende consolidar y dignificar una zona actualmente existente de instalaciones agroalimentarias.

ZONA DE ORDENANZA 8-Actividades Económicas U.E.8. F.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Autopista"  
USO GLOBAL Actividades Económicas APROVECHAMIENTO TIPO 0,547

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA			AI SLADA			
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA			
CONDICIONES EDIF.			HILERA			
FRENTE MÍNIMO M.	20		B. VERTICAL			
RETRANQUEOS M.	FCH 5 FDO 4 LT 4	CT	B. AISLADO			
OCUPACIÓN %	50	AE	B. HORIZON.			
			ABIERTA	X	1.000	15 M.
			CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	7	INDUS. SER. INDUS. B1	A	B2	A	B3	L	
PYTO. URBANIZ.	-	7	RESIDENCIALES		L	EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	7	8	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	L	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 95.843m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	-	-

OBSERVACIONES:  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 8. G.1 "EL CALVARIO"

1. Se sitúa al oeste del núcleo urbano, apoyada en la carretera del Calvario y contigua a los terrenos de la Cooperativa Vitivinícola.
2. En la ordenación propuesta sólo se contempla el trazado de parte del vial que se propone como nueva conexión del Hospital con la carretera del Calvario.
3. La ordenación de los volúmenes y distribuciones de edificabilidades dentro de la parcela edificable será objeto de un Estudio de Detalle de desarrollo.

ZONA DE ORDENANZA 8-Actividades Económicas U.E.8.G.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "El Calvario"  
USO GLOBAL Actividades Económicas APROVECHAMIENTO TIPO 0,547

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA			AI SLADA			
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA			
CONDICIONES EDIF.			HILERA			
FRENTE MÍNIMO M.	20		B. VERTICAL			
RETRANQUEOS M.	FCH 5 FDO 4 LT 4	CT	B. AISLADO			
OCUPACIÓN %	50	AE	B. HORIZON.			
			ABIERTA	X	1.000	15
			CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	7	INDUS. SER. INDUS.	B1	A	B2	A	B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	7	RESIDENCIALES		A	EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	7	8	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	L	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 28.798m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	-	-

OBSERVACIONES:  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO NOVENO ZONA 9 - SISTEMAS GENERALES

### Art. 407 Condiciones generales de la zona y denominación de subzonas

1. Sólo se admitirán usos de sistemas generales que se indican en los plazos correspondientes, quedando agrupados en las siguientes subzonas:

- A) Parques
- B) Feria
- C) Defensa
- D) Asistencial y Administrativo
- E) Deportivo y Cultural
- F) Ferroviaria
- G) Energía y Agua
- H) Cementerio
- I) Educativa

### Art. 408 De la subzona A - Parques -

1. Los parques y zonas verdes deberán llevar una densidad de arbolado como mínimo de un árbol por cada 20m<sup>2</sup> de superficie.
2. Se procurará que en el diseño de jardines y parques públicos se potencie la plantación de árboles de sombra frente a la plantación de césped, flores y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.
3. Las áreas de servicios complementarios de los parques agruparán a éstos, evitando su dispersión. Asimismo deberán ir ubicadas preferentemente en las construcciones existentes, rehabilitándose en su caso para los nuevos usos.
4. Se entenderá como servicios complementarios, los bares, restaurantes, espectáculos al aire libre, que permitan y fomenten un mayor contacto con la naturaleza, y pequeños almacenes de útiles de jardinería y mantenimiento.
5. Las áreas de servicios complementarios no ocuparán una superficie superior al 3% de la superficie total del parque al que sirven.
6. Los senderos y veredas irán en su caso pavimentados con materiales permeables o que por su disposición permitan el buen drenaje de las aguas.
7. Los cerramientos y vallados serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como

máximo un murete de fábrica no superior a 0,5m. de alto, que pueda servir de asiento, con pilares, postes o machones, en su caso, y entre ellos verja metálica o celosía.

8. En los espacios libres colindantes con el sistema viario existirá una franja de protección de éste con las dimensiones adecuadas en cada caso. Esta franja, por servir a ambas finalidades, cuenta con un régimen de compatibilidad de usos públicos en la que el tipo de vegetación se adaptará a esta circunstancia, prohibiéndose la instalación de elementos recreativos a fin de garantizar la seguridad.

En esta franja podrá admitirse, atendiendo a las necesidades detectadas, la localización de un área de servicio al sistema viario, nunca superior al 3% de la superficie total del sistema de espacios libres y exigiéndose su correcta integración en el entorno.

### Art. 409 De la subzona B - Feria -

1. Las edificaciones de este recinto se utilizarán para usos culturales y de ocio y serán de uso y dominio público. No se permitirán privatizaciones del uso.
2. Los cerramientos y vallados serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,50m. de alto, que pueda servir de asiento, con pilares, postes o machones, en su caso, y entre ellos tela o verja metálica o celosía de madera.
3. Los viales de este recinto quedarán cerrados al tráfico rodado, permitiéndose el uso de bicicletas y carruajes de tracción animal.

### Art. 410 De la subzona C - Defensa -

1. Se regulará por las normas propias de las necesidades de la Defensa, para usos estrictamente militares, debiendo realizarse consulta previa sobre las edificaciones que se proyecten.

### Art. 411 De la subzona D - Asistencial y Administrativo -

1. Está formada por los equipamientos señalados como Sistema General en los planos de ordenación destinados a dotaciones sanitarias, protección civil, mercados y establecimientos penitenciarios.
2. Todas las edificaciones actuales del Sistema General asistencial deberán ser conservadas y respetadas, realizándose en ellas solamente obras de ampliación, consolidación y mejora, con proyectos de arquitectura civil de edificios de uso y dominio público.

### Art. 412 De la subzona E - Deportivo y Cultural -

1. Comprende las superficies señaladas en los planos como Sistemas Generales para uso eminentemente deportivo, tanto de dominio público como privado.
2. En las superficies del Sistema General Deportivo no podrá dedicarse a las áreas de servicios complementarios que agrupen los vestuarios, bares, terrazas, oficinas y almacenes de mantenimiento, una superficie superior al 5% del total de la subzona.
3. Son usos admisibles y complementarios los de equipamiento recreativo y asistencial.

### Art. 413 De la subzona F - Ferroviaria -

1. Comprende todos los terrenos destinados al uso y explotación de la Red Nacional de Ferrocarriles Españoles (RENFE).
2. Se elaborará un Plan Especial de Ordenación Urbanística de los terrenos afectados por la línea Sevilla-Cádiz, con la finalidad de mejorar su funcionalidad, previendo su modernización y desdoblamiento, así como la mejor integración del mismo en la ciudad. No se considerará Sistema General los suelos actualmente ocupados que se encuentran en desuso o puedan quedarlo como consecuencia de una racionalización del servicio ferroviario.
3. El uso permitido es el correspondiente a cualquier actividad vinculada a la prestación del servicio público del transporte ferroviario.
4. Las edificaciones o instalaciones que se proyecten deberán ser propuestas en consulta previa al Ayuntamiento, que se reserva la capacidad de introducir modificaciones en su ubicación, diseño y volumen siempre que se justifique como consecuencia del paisaje u otros condicionantes urbanos o rurales.
5. Se observarán las limitaciones de usos establecidas por la Ley de Ordenación del Transporte Terrestre.

### Art. 414 De la subzona G - Energía y Agua -

1. Delimitada por los terrenos destinados a la producción y conducciones de distribución de la Energía Eléctrica y Agua Potable.
2. Los usos y edificaciones permitidas serán los que sean necesarios para la realización del servicio correspondiente, con la única limitación de las que se establecen.

**Art. 415 De la subzona H - Cementerio -**

1. Comprende los terrenos destinados al actual Cementerio de La Merced.
2. Las construcciones permitidas son las relacionadas con el uso de la subzona, debiendo estar en consonancia con la catalogación de los edificios existentes.

**Art. 416 De la subzona I - Educacional -**

1. Comprende los terrenos destinados a la construcción de Centros Universitarios, Formación Profesional e Institutos.
2. Se regirán por las condiciones establecidas en las Normas Generales.

**SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO APROVECHAMIENTO TIPO APLICABLE**

El aprovechamiento tipo aplicable a los terrenos destinados por el Plan a Sistemas Generales e incluidos en el ámbito del suelo urbano será el promedio de los aprovechamientos tipo de las áreas con el uso y tipologías, residencial predominante en todo el suelo urbano. Estos aprovechamientos estarán ponderados en función de las superficies de las áreas de reparto.

$$ATSG = (ATsu \times Su) / Su$$

ATSG =Aprovechamiento tipo aplicable a los suelos de Sistemas Generales en suelo urbano.

ATsu =Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto en suelo urbano.

Su =Superficie del Área de Reparto.

ÁREA	DENOMINACIÓN	ATsu	SU	ATsu x Su
1.1	Conjunto Histórico-Artístico	0,88	1.885.439	1.659.186
1.2	U.E.Conjunto Histórico-Artístico	0,575	205.615	118.288
2.1	Residencial Unifamiliar o. Colectiva en MANZANA CERRADA	0,89	1.821.970	1.621.553
2.2	U.E.Residencial Unifamiliar o Colectiva en MANZANA CERRADA.	0,521	737.132	384.045
3.1	Barriadas Singulares	0,96	361.920	347.443
4.1	Residencial Agrupada	0,94	989.583	930.208
4.2	U.E.Residencial Agrupada	0,602	864.987	520.722
5.1	Residencial Unifamiliar Aislada	0,25	928.629	232.15
5.2	U.E.Residencial Unifamiliar Aislada	0,25	38.429	9.605
6.1	Residencial Colectiva en MANZANA ABIERTA o Bloque Exento	1,05	3.211.818	3.372.408
6.2	U.E.Residencial Colectiva en MANZANA ABIERTA o Bloque Exento	0,74	285.216	211.059
10.1	Nuevos Crecimientos I Cuatrienio	0,2861	1.912.100	547.051
10.2	Nuevos Crecimientos II Cuatrienio	0,2885	1.252.600	361.375
11.1	P.A.U.1-Fernando Portillo	0,345	525.551	181.315
12.1	PERI Residencial Montealegre Alto	0,10	1.660.170	166.017
12.2	PERI Residencial Pago Solete	0,10	443.998	44.399
13.1	PERI Renfe	0,10	231.059	23.105
SJ.1	San José del Valle	0,95	568.802	540.361
SJ.2	San José del Valle	0,563	208.730	117.514
R.CH	Residencial Chaparrito	0,072	428.993	30.887
M1	Majarromaque	0,95	189.862	180.368
m <sup>2</sup>	UE Majarromaque	0,577	9.395	5.420
LB1	La Barca	0,95	612.323	581.706
LB2	La Barca	0,452	368.557	166.587
G.1	Guadalcaçin	0,95	332.332	315.715
G.2	UE Guadalcaçin	0,42	30.559	12.834
NJ.1	Nueva Jarilla	0,95	145.207	137.946
NJ.2	UE Nueva Jarilla	0,407	56.491	22.991
T.1	Torreçera	0,95	141.189	134.129
T.2	UE Torreçera	0,618	35.684	22.052
ET.1	El Torno	0,95	309.324	293.857
ET.2	UE El Torno	0,523	46.847	24.500
EM.1	Estella del Marqués	0,95	253.698	241.013
EM.2	UE Estella del Marqués	0,37	64.003	23.681
SJ.1	San Isidro	0,95	163.710	155.524
SJ.2	UE San Isidro	0,477	45.033	21.480
MA.1	Mesas de Asta	0,95	41.878	39.784
MA.2	UE Mesas de Asta	0,25	41.879	10.469
TR.1	Torremelgarejo	0,95	95.926	91.129
I.1	La Ina	0,95	48.948	46.500
			21.595.577	13.946.323

$$ATSG = 13.946.323 / 21.595.577 = 0,645$$

## CAPÍTULO DÉCIMO ZONA 10 - NUEVOS CRECIMIENTOS

### Art. 417 Delimitación y objetivos

Esta zona se corresponde con los Sectores del Suelo Urbanizable Programado del Plan General de Ordenación Urbana de 1984, que cuentan con ordenación aprobada y se encuentran en diversas fases de ejecución.

El objetivo prioritario en esos sectores será el de culminar su desarrollo, reajustando aquellos que así lo requieran, fruto de las nuevas estrategias emanadas del análisis y posterior propuesta de planificación zonal y espacial del presente Plan General.

Las determinaciones urbanísticas de cada zona vendrán fijadas en las fichas correspondientes.

### Art. 418 Denominación de las subzonas

La Zona 10, Nuevos Crecimientos, comprende las siguientes subzonas:

- 1A. El Altillo
- 1B. El Altillo
- 2. Camino de Espera
- 3. Carretera de Sevilla
- 5. La Granja Sur
- 6. Cañada de la Feria
- 7. El Polo
- 8. Carretera de Arcos
- 9. Carretera de Cortes
- 10. Pago San José
- 12-13. Montecastillo
- 17. Cooperativa
- 18.1. Santa Ana
- 18.2. Santa Ana

## ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA 10

### ÁREA DE REPARTO 10.1

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 10 NUEVOS CRECIMIENTOS I CUATRIENIO  
A. Tipo: 0,2861

SUBZONA SECTOR	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
1A, EL ALTILLO	1	S.R.	—	—
1B, EL ALTILLO	1	E.S.	—	—
2, CAMINO DE ESPERA	1	0,243	89.115	136.500
3, CARRETERA DE SEVILLA	1	0,243	45.380	69.559
6, CAÑADA DE LA FERIA	1	0,243	45.781	62.791
8, CARRETERA DE ARCOS	0,9	S.R.	—	—
9, CARRETERA DE CORTES	0,9	S.R.	—	—
12, MONTECASTILLO - I	1	S.R.	—	—
17, COOPERATIVA	0,8	0,303	10.193	26.000
SG-3, PICADUEÑAS	—	E.	—	—

S.R. =Según Reparcelación.

E. =Expropiación.

E.S. =Expropiación Sanción.

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA. tipo/cf.



**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA 1**

**ÁREA DE REPARTO 10.2**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 10 NUEVOS CRECIMIENTOS II CUATRIENIO

A. Tipo: 0,2885

SUBZONA SECTOR	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
5, GRANJA SUR	1	0,245	45.762	65.019
7, EL POLO	1	S.R.	---	---
10, PAGO SAN JOSÉ	0,9	S.R.	---	---
13, MONTECASTILLO - II	1	S.R.	---	---
18.1, SANTA ANA	0,9	0,272	16.755	30.648
18.2, SANTA ANA	0,9	S.R.	---	---
SG-4, EL PORTAL	---	---	---	---
SG-5, LA GRANJA SUR	---	---	---	---

S.R. =Según Reparcelación

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA. tipo/cf.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 10.1.A. "EL ALTILLO"**

1. Está limitada al norte por la actual carretera de circunvalación N-IV, al sur por la finca Santa Dorotea, al este por la Avenida de Andalucía y al oeste por la antigua U.A.6.A.1 "San Joaquín". Coincide con el S.1.A del S.U.P. del P.G.O.U.-84.
2. Su uso global es residencial de media densidad, con una ordenación basada fundamentalmente en manzanas abiertas con unifamiliar pareada o adosada.

ZONA DE ORDENANZA 10-Nuevos Crecimientos	U.E.10.1.A
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>SUBZONA</b> "El Altillo"
<b>USO GLOBAL</b> Residencial	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,2861

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPACTA		
MANZANA CERRADA	X	
MANZANA ABIERTA		
EDIFICACIÓN AISLADA	X	
CONDICIONES EDIF.		
FRENTE MÍNIMO M.		S/T
RETRANQUEOS M.	FCH	S/T
	FDO	S/T
	LT	S/T
OCUPACIÓN %		S/T

**TIPOLOGÍA**

	%		PARCELA		
			MÍNIMA	MÁXIMA	
UF		AISLADA	X	500	II
		PAREADA			
		HILERA	X	200	II
		B. VERTICAL	X	800	IV
CT		B. AISLADO			
		B. HORIZON.			
I		ABIERTA			
		CERRADA			

**PLAZOS/PROGRA.**

	INI.	FIN.
E.D./P.R.	-	1
PYTO. URBANIZ.	-	1
EJEC. URBANIZ.	1	3

**CONDICIONES DE USO**

INDUS. SER. INDUS. B1	P	B2	L	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A
SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3 L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) .

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos

**OBSERVACIONES:**

En UF/M el retranqueo mínimo en el frente de parcela será de 4 m. no estableciéndose parámetros para el resto de los linderos, siendo la ocupación máxima del 60% parcela neta.  
 En UF/A el frente mínimo será de 15m., siendo los retranqueos de 4 m. en todos los linderos, y la ocupación máxima del 35% parcela neta.  
 En CT/BU el frente mínimo será de 20m., no estableciéndose retranqueos obligatorios respecto de la alineación oficial. La máxima ocupación para Manzana M 80%, P 50%, Q 55%, sobre parcela neta.

**U.E.10.1.A "EL ALTILLO"**

MANZANA	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	USO TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD, m <sup>2</sup>
A	7.238,08	Residencial - UF/M	4.102
B	17.358,51	Residencial - UF/M	10.110
C	10.308,46	Residencial - UF/M	5.860
D	11.883,80	Residencial - UF/M	7.179
E	11.402,85	Residencial - UF/A	5.055
F	6.855,05	Residencial - UF/A	2.858
G	14.235,73	Residencial - UF/A	5.934
H	10.801,74	Residencial - UF/A	4.395
I	5.425,95	Residencial - UF/M	3.223
J	6.341,30	Residencial - UF/M	3.517
K	7.133,97	Residencial - UF/M	4.249
L	4.505,55	Residencial - UF/M	2.638
M	5.095,04	Residencial - CT/BU	13.328
N	8.119,94	Residencial - UF/M	4.834
O	12.707,60	Residencial - UF/M	7.326
P	7.168,85	Residencial - CT/BU	9.920
Q	14.464,58	Residencial - CT/BU	23.712
R	8.794,31	Equip. Público	
S	22.185,00	Equip. Público	
T	1.373,47	Equip. Público	
U	947,84	Equip. Público	
V	493,59	Equip. Público	
X	393,52	Equip. Público	
Y	1.789,13	Equip. Público	
Z	2.055,62	Equip. Público	
Z-Z	1.640,00	Estación Servicio	500
P'	370,00	Equip. Comercial	1.848

UNIDAD DE EJECUCIÓN 10.1.B. "EL ALTILLO"

1. Está limitada al norte por la parcela urbana de Hipercor, al sur por la calle Ursulinas, al este por el Camino de Espera y la U.E.10.2 y al oeste por la Avenida de Andalucía y la U.E.10.1.A. Coincide con el S.1.B del S.U.P. del P.G.O.U.-84.
2. El uso global es residencial de media densidad, con una ordenación basada fundamentalmente en manzanas abiertas con unifamiliar pareada o adosada; en el frente a la calle Ursulinas se dispone una manzana lineal de vivienda colectiva.

ZONA DE ORDENANZA 10-Nuevos crecimientos		U.E 10.1.B	
SISTEMA DE ACTUACIÓN Expropiación		SUBZONA "El Altillo"	
USO GLOBAL Residencial		APROVECHAMIENTO TIPO 0,2861	

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA	
MANZANA COMPACTA		%	PARCELA ALTURA
MANZANA CERRADA	X		MÍNIMA MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF 66	AISLADA 17 X 365 II
CONDICIONES EDIF.			PAREADA 26 X 290 II
FRENTE MÍNIMO M.	S/T		HILERA 146 X 200 II
RETRANQUEOS M.	FCH	CT 34	B. VERTICAL 100 X 250
	FDO		B. AISLADO
	LT		B. HORIZON.
OCUPACIÓN %	S/T	I	ABIERTA
			CERRADA

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	3	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) .		
Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos

**OBSERVACIONES:**  
 En UF/H el frente mínimo de parcela será de 7m., los retranqueos serán de 3m. en frente a vial público, no estableciéndose en el caso de que den a espacio libre público o privado, la ocupación máxima será del 60% de la parcela neta. En UF/P el frente mínimo será de 10,5m., los retranqueos serán de 2m. a lateral y 3m. a frente de parcela, no se establece retranqueo a fondo de parcela. La ocupación máxima será del 40% de la parcela neta. En UF/A el frente mínimo de parcela será de 14m., los retranqueos serán de 4m. a frente y 3m. a laterales de parcela, no estableciéndose al fondo. La ocupación máxima será del 40% de la parcela neta. En CT/BV el frente mínimo será de 10m., no se fijan retranqueos respecto a las alineaciones definidas. La máxima ocupación permitida es del 80%.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 10.2. "CAMINO DE ESPERA"

1. Está limitado al norte por el Canal de Riego del Guadalcaçin, al sur por las instalaciones de Jerez-Industrial, al este por las líneas de ferrocarril Madrid-Cádiz y al oeste por el suelo urbano de Hipercor. Coincide en su delimitación con el S.2 del S.U.P. del P.G.O.U.-84.
2. Debido a los nuevos planteamientos sobre zonas industriales y dado el principio marcado en los objetivos de la propuesta apoyando la nueva Ronda Este con uso residencial, esta U.E. se presenta con uso global residencial, debiendo presentar unos frentes de colectiva en Bloque Vertical (4 plantas) a la nueva Ronda, y el resto en unifamiliares en hilera o pareadas y colectivas en bloque horizontal, todo ello con dos plantas.

ZONA DE ORDENANZA 10-Nuevos Crecimientos		U.E 10.2	
SISTEMA DE ACTUACIÓN Cooperación		SUBZONA "Camino de Espera"	
USO GLOBAL Residencial		APROVECHAMIENTO TIPO 0,2861	

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA	
MANZANA COMPACTA		%	PARCELA ALTURA
MANZANA CERRADA	X		MÍNIMA MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	AISLADA
CONDICIONES EDIF.			PAREADA X 200 II
FRENTE MÍNIMO M.	7		HILERA X 120 II
RETRANQUEOS M.	FCH	CT	B. VERTICAL X 600 IV
	FDO		B. AISLADO
	LT		B. HORIZON. X 600 II
OCUPACIÓN %	70	I	ABIERTA
			CERRADA

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS. B1	P	B2	A	B3	P	
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	4	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) .		
Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos

**OBSERVACIONES:**

U.E.10.1.B. "EL ALTILLO"

MANZANA	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	USO TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD, m <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA
A1	7.655	Residencial UF/H	5.688	II
A2	7.772	Residencial UF/H	5.775	II
A3	7.212	Residencial UF/H	5.359	II
A4	6.834	Residencial UF/H	5.078	II
B	7.532,65	Residencial UF/P	4.160	II
C	11.507,63	Residencial UF/A	3.060	II
D	6.325,97	Residencial CT/BV	13.620	IV
E	11.718	Equip. Privado	4.500	II

UNIDAD DE EJECUCIÓN 10.3. "CARRETERA DE SEVILLA"

1. Componen esta Unidad de Ejecución los terrenos vacantes en la margen derecha de la salida norte de la N-IV, entre esta vía y el Camino de Espera. Coincide en su delimitación con el S.3 del S.U.P. del P.G.O.U.-84.
2. El cambio de uso experimentado con respecto al anterior planeamiento (de industrial a residencial) viene justificado por los nuevos objetivos de implantación de suelos industriales, además de la decidida apuesta que hace el presente planeamiento por ampliar hacia el noreste el eje residencial, con cierta carga emblemática, de la Avenida Álvaro Domecq.

ZONA DE ORDENANZA 10-Nuevos Crecimientos		U.E 10.3
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación		SUBZONA "Carretera de Sevilla"
USO GLOBAL Industrial-Residencial		APROVECHAMIENTO TIPO 0,2861

MORFOLOGÍA

MANZANA COMPACTA	
MANZANA CERRADA	X
MANZANA ABIERTA	X
EDIFICACIÓN AISLADA	
CONDICIONES EDIF.	
FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH 3
	FDO -
	LT 0
OCUPACIÓN %	80

TIPOLOGÍA

UF	%		PARCELA		ALTURA
			MÍNIMA	MÁXIMA	
		AISLADA			
		PAREADA			
		HILERA	X	120	II
		B. VERTICAL	X	500	VI
CT		B. AISLADO			
		B. HORIZON.			
I		ABIERTA	X	500	12 M.
		CERRADA	X	500	12 M.

PLAZOS/PROGRA.

E.D./P.R.	INI.	FIN.
PYTO. URBANIZ.	-	1
EJEC. URBANIZ.	1	3

CONDICIONES DE USO

INDUS. SER. INDUS.	B1 A	B2 A	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta)

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
----------------------------	---------------------------	----------------------

OBSERVACIONES:

En la presente Unidad de Ejecución se establecen como compatibles el uso Industrial (con las condiciones que se establecían en el P.P.S-3 del P.G.O.U.-84) y el Residencial con las condiciones establecidas en el siguiente cuadro y la ficha adjunta. Esta compatibilidad se instrumenta según las siguientes condiciones:  
 - El uso elegido debe ser exclusivo para la manzana (Residencial o Industrial).  
 - El uso puede ser único en toda la U.E.  
 - Si se opta por un uso mixto, éste se debe distribuir de la siguiente forma:  
 \* Industrial: Manzanas A, B, C, D, E  
 \* Residencial: Manzanas F, G, H, I, J, K, L, M  
 En el caso de CT/BV el frente mínimo que se establece es de 20m. y la ocupación máxima s/parcela neta del 40%.

U.E.10.2 "CAMINO DE ESPERA"

MANZANA	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	USO	EDIFICABILIDAD, m <sup>2</sup>	Nº PLANTAS
A	19.392	Residencial	19.392	II
B	38.390	Residencial	38.390	II
C	15.158	Residencial	15.158	IV
D 1	10.406	Residencial	22.323	IV
2	12.206	Verde Público	-	
3	3.886	Deportivo Público	-	
E 1	5.874	Residencial	12.601	IV
2	2.430	Eq. Social/Comer.	-	
3	3.518	Verde Público	-	
F	23.378	Residencial	23.378	II
G 1	5.258	Residencial	5.258	II
2	2.698	Verde Público	-	

U.E.10.3 "CARRETERA DE SEVILLA"

MANZANA, m <sup>2</sup>	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA RESIDENCIAL
A	6.083	7.300	II
B	4.125	4.950	II
C	2.542	3.050	II
D	4.817	5.780	II
E	4.187	5.780	II
F	2.268	2.948	VI
G	6.029	6.632	VI
H	1.629	2.118	VI
I	3.650	4.745	VI
J	1.629	2.118	VI
L	3.650	4.745	VI
L	3.081	6.071	VI
M	6.162	13.322	VI

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 10.5. "LA GRANJA SUR"**

1. Se sitúa al sur de la Avenida de Europa, comprendiendo los terrenos vacantes existentes entre Sydasa y la Avenida Fernando Portillo, limitándose al sur por el PAU.1.
2. Al igual que el anterior, el cambio de uso respecto al anterior planeamiento (de industrial a residencial) responde a la nueva estrategia de ubicación de zonas industriales, así como al objetivo de revalorizar el amplio arco de terrenos no consolidados existentes entre la Avenida de Europa, la Avenida Fernando Portillo, la Carretera de Arcos y las instalaciones de Chapín.
3. Se pretende una volumetría prevista para esta U.E.10.5 dar frentes edificables en altura que confieran una escala adecuada a los márgenes de las avenidas que la circundan.

**ZONA DE ORDENANZA 10-Nuevos Crecimientos U.E 10.5**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA** "Granja Sur"  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,2885

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.	20		B. VERTICAL	X	600
RETRANQUEOS M.	FCH	-	CT	B. AISLADO	
	FDO	-		B. HORIZON.	
	LT	-	I	ABIERTA	
OCUPACIÓN %	40			CERRADA	

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	3	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) .

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
----------------------------	---------------------------	----------------------

**OBSERVACIONES:**  
 En la parcela 2 se admitirá una ocupación máxima del 70% con una altura de IV plantas.

**U.E.10.5 "LA GRANJA SUR"**

MANZANA	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	USO	EDIFICABILIDAD
1	5.361	Residencial	7.230
2	7.200	Residencial	19.710
3	5.310	Residencial	7.161
4	8.275	Residencial	11.160
5	5.800	Residencial	7.822
6	8.850	Residencial	11.936
7	1.280	Verde Público	-
8	1.600	Equip. Deportivo	-
9	6.580	Verde Público	-
10	524	Social-Comercial	-

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 10.6. "CAÑADA DE LA FERIA"**

1. La componen los terrenos libres de edificación ubicados en la margen derecha de la Avenida de Europa, en dirección a la salida de la ciudad, entre esta Avenida y las instalaciones deportivas de Chapín.
2. Para el cambio de uso propuesto en esta U.E. (de industrial a residencial) valdrán las mismas argumentaciones que para la U.E.10.5 anterior, siendo igualmente el objetivo de la volumetría propuesta el de dar frentes edificados en altura que confieran una escala adecuada a los márgenes de las avenidas que la circundan.
3. La ubicación de edificios exclusivos de uso comercial y/o terciario que pretendan sobrepasar la edificabilidad aquí expresada para una manzana concreta, sólo será posible con un nuevo Estudio de Detalle que reajuste los volúmenes sin alterar la edificabilidad total.

**ZONA DE ORDENANZA 10-Nuevos Crecimientos U.E 10.6**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA** "Cañada de la Feria"  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,2861

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.	20		B. VERTICAL	X	800
RETRANQUEOS M.	FCH	-	CT	B. AISLADO	
	FDO	-		B. HORIZON.	
	LT	-	I	ABIERTA	
OCUPACIÓN %	40			CERRADA	

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	A
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	3	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) .

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
----------------------------	---------------------------	----------------------

**OBSERVACIONES:**  
 Para las manzanas 1A, 1C y 2A, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle.  
 Será admisible la ubicación de edificios de uso exclusivo comercial y/o terciario, que en su conjunto no agoten más del 30% de la edificabilidad de la Unidad de Ejecución.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 10.7. "EL POLO"

1. Comprende los terrenos situados al norte de la barriada de El Pelirón, entre la línea de ferrocarril y las instalaciones de Chapín, y limitados por el norte por la Higuera del Polo. Coincide con el S.7 del S.U.P. del P.G.O.U.-84.
2. La U.E. se destina a uso residencial de baja densidad con predominación de la MANZANA ABIERTA con unifamiliar pareada o en hilera.

ZONA DE ORDENANZA 10-Nuevos Crecimientos U.E.10.7

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "El Polo"  
 USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,2885

MORFOLOGÍA			TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA					PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X				MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X						
EDIFICACIÓN AISLADA	X						
CONDICIONES EDIF.							
FRENTE MÍNIMO M.		S/T					
RETRANQUEOS M.	FCH	S/T					
	FDO	S/T					
	LT	S/T					
OCUPACIÓN %		S/T					

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	3	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) .

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
----------------------------	---------------------------	----------------------

**OBSERVACIONES:**  
 En UF/P el frente mínimo de parcela será de 9m. y los retranqueos mínimos de 5 en el frente y de 3m. en laterales. La ocupación máxima será del 35% sobre parcela neta.  
 En UF/m el frente mínimo será de 6m. y retranqueo mínimo al frente a vial o e.p.5m., no estableciéndose límites para el resto. La máxima ocupación será del 60% s/parcela neta.  
 En CT/BE el frente mínimo será de 20m. No se fijan retranqueos. La máxima ocupación será del 70% sobre parcela neta.

U.E.10.7 "EL POLO"

PARCELA	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	USO TIPOLOGÍA	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD S/PARCELA NETA
P1	8.678	Residencial - UF/P	II	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
P2	7.200	Residencial - UF/P	II	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
P3	5.586	Residencial - UF/P	II	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
P4	2.525	Residencial - UF/P	II	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
P5	9.621	Residencial - UF/P	II	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
P6	8.527	Residencial - UF/P	II	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
P7	1.616	Residencial - UF/P	II	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
P8	1.650	Espacio Libre Público	-	-
P9	1.825	Residencial - UF/M	II	0,90m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
P10	1.937	Residencial - UF/P	II	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
P11	3.210	Residencial - C/BV	II	0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
P12	4.413	Equipamiento Público	II	-
P13	3.959	Espacio Libre Público	-	-
P14	1.469	Espacio Libre Público	-	-
P15	1.367	Espacio Libre Público	-	-
P16	1.406	Espacio Libre Público	-	-
P17	309	Espacio Libre Público	-	-
P18	1.190	Espacio Libre Público	-	-

U.E.10.6 "CAÑADA DE LA FERIA"

MANZANA	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD, m <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA	USOS
1A	6.133	12.879	VI	Residencial
1B	2.455	—	—	Espacios Libres
1C	10.199	21.418	VI	Residencial
2A	10.169	21.355	VI	Residencial
2B	2.032	—	—	Equip. Com. y Soc. Público
3A	5.135	7.139	IV	Residencial
4A	2.148	—	—	Deportivo
4B	4.885	—	—	Espacios Libres



**UNIDAD DE EJECUCIÓN 10.8. "CARRETERA DE ARCOS"**

1. Comprende los terrenos vacantes que existen entre las Barriadas Olivar de Rivero, El Rocío y Barbadillo.

Está limitado al norte por la carretera de Arcos y a los demás vientos por el límite del suelo urbano, que engloba las barriadas antes citadas.

2. El uso global previsto es el residencial de alta densidad, con tipología similar a la existente en las barriadas limítrofes.

3. Se propone mantener las características sociales y morfológicas del entorno, siendo el Plan Parcial redactado respetuoso con ellas. Además, en su concepción espacial da preferencia a los criterios de interconexión de estos espacios urbanos, mejorando su accesibilidad y dotaciones.

**ZONA DE ORDENANZA 10-Nuevos Crecimientos U.E.10.8**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA "Carretera de Arcos"**  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,2861

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X				
EDIFICACIÓN AISLADA	X				
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.					
	S/T				
RETRANQUEOS M.	FCH S/T				
	FDO S/T				
	LT S/T				
OCUPACIÓN %	S/T				

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO					
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P		
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A		
EJEC. URBANIZ.	1	3	SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L		

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) .

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
----------------------------	---------------------------	----------------------

**OBSERVACIONES:**

Para las manzanas 2, 6 y 7 será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle.

- En UF/M, el frente mínimo será de 6 m.
- En CT/BU, el frente mínimo será de 20 m.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 10.9. "CARRETERA DE CORTES"**

1. Comprende los terrenos limitados al norte por las barriadas Olivar de Rivero, al sur y oeste por las últimas edificaciones de la Barriada La Asunción y al este por la carretera de Cortes.

2. El uso global de la zona es residencial de alta densidad, con una franja al norte de viviendas unifamiliares en hilera y una cuña al sur de colectivas en bloque vertical.

**ZONA DE ORDENANZA 10-Nuevos Crecimientos U.E.10.9**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA "Carretera de Cortes"**  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,2861

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA					
EDIFICACIÓN AISLADA					
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.					
	S/T				
RETRANQUEOS M.	FCH				
	FDO				
	LT				
OCUPACIÓN %					

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO					
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 L	B3 P		
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A		
EJEC. URBANIZ.	1	2	SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L		

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) .

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
----------------------------	---------------------------	----------------------

**OBSERVACIONES:**

En tipología UF/H, la ocupación máxima será del 65% s/parcela neta, siendo el retranqueo mínimo de 4 m. al frente, no estableciéndose para el resto. El frente mínimo a vial o espacio público será de 6m.

En CT/BV, la máxima ocupación será del 60% s/parcela neta.

En I/C, se ubican los servicios privados, siendo la máxima ocupación s/parcela neta del 85%.

**U.E.10.8 "CARRETERA DE ARCOS"**

PARCELA	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	USO TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA
1	3,032	Espacio Libre Público		
2	2.698	Espacio Libre Público		
3	2.020	Espacio Libre Público		
4	6.000	Equip. Educacional Público		
5	1.764	Equip. Público Deportivo		
6	1.705	Residencial - CT/BV	2.072	IV
		Otros Usos	1.580	
7	1.834	Residencial - CT/BV	1.963	V
		Otros Usos	1.736	
8	1.647	Residencial - CT/BH	2.400	II
		Otros Usos	949	
9	145	Otros Usos	145	II
10	3.294	Residencial - UF/M. CT/BH	3.126	II
11	3.015	Residencial - UF/M. CT/BH	3.979	II
12	1.494	Residencial - UF/M. CT/BH	1.847	II
13	1.533	Residencial - UF/M. CT/BH	1.989	II
14	3.125	Residencial - UF/M. CT/BH	4.263	II
15	1.256	Residencial - UF/M. CT/BH	1.563	II
16	452	Residencial - UF/M. CT/BH	568	II
17	3.813	Residencial - UF/M. CT/BH	5.115	II
18	2.196	Residencial - UF/M. CT/BH	2.842	II
19	3.813	Residencial - UF/M. CT/BH	5.115	II
20	3.599	Residencial - UF/M. CT/BH	2.842	II

- En UF/M o CT/BH, los usos no residenciales estarán limitados al 13% de la edificabilidad máxima, así como al 13% de la edificabilidad en cada fase, no pudiendo realizarse traspasos de edificabilidad en fases.

- En CT/BV, los usos no residenciales estarán limitados al 25% de la edificabilidad máxima con un mínimo del 15% de ésta; todo ello para cada manzana resultante, no pudiéndose transferir edificabilidad entre manzanas.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 10.10. "PAGO SAN JOSÉ"

1. Comprende los terrenos limitados al norte de la Barriada Pago San José, situados al sur de la carretera de Cortes frente a la Barriada La Asunción.
2. El uso global de la zona es el de residencial de alta densidad.

U.E.10.9 "CARRETERA DE CORTES"

MANZANA	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	USO TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD, m <sup>2</sup>
A	703	Servicios Privados	1.200
B	1.047	Residencial - UF/M	1.099
C	2.455	Residencial - UF/M	2.416
D	2.708	Residencial - UF/M	2.628
E	3.498	Residencial - UF/M	3.402
F	4.630	Residencial - UF/M	4.447
G	2.225	Residencial - UF/M	2.025
H	2.200	Residencial - UF/M	2.113
I	3.000	Residencial - UF/M	2.882
J	3.600	Residencial - UF/M	3.452
K	2.209	Residencial - CT/BV	3.294
L	1.092	Residencial - CT/BV	1.701
M	735	Residencial - CT/BV	1.135
N	500	Espacio Libre	-
O	2.335	Equipamiento Público	-
P	5.738	Espacio Libre Público	-
Q	13.019	Viario Público	-
R	884	Equipamiento Público Servicios Sociales	-

ZONA DE ORDENANZA 10-Nuevos Crecimientos U.E 10.10

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Pago San José"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,2885

MORFOLOGÍA				TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA							
MANZANA CERRADA							
MANZANA ABIERTA							
EDIFICACIÓN AISLADA							
CONDICIONES EDIF.							
FRENTE MÍNIMO M.			6				
RETRANQUEOS M.	FCH		5				
	FDO		-				
	LT		0				
OCUPACIÓN %			-				

  

PLAZOS/PROGRA.		INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.		-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	L
PYTO. URBANIZ.		-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.		1	4	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) .		
Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos

**OBSERVACIONES:**  
En CT/BV se exigirá un frente mínimo de 20m., siendo los retranqueos libres.

U.E.10.10 "PAGO SAN JOSE"

MANZANA Nº	SUPERFICIE NETA	USO	EDIFICABILIDAD, m <sup>2</sup>	Nº PLANTAS
1	1.765,22	Residencial	1.765	II
2	2.666,3	Residencial	5.235	III
3	942,26	Residencial	1.137	II
4	1.536	Residencial	2.000	II
5	879	Residencial	1.727	III
6	864	Residencial	971	II
7	864	Residencial	1.677	III
8	864	Residencial	971	II
9	1.522	Residencial	1.765	II
10	937	Residencial	1.054	II
11	835	Residencial	939	II
12	6.560	Equipamiento	-	-
13	6.960	Equipamiento	-	-
14	3.787	Residencial	4.353	II
15	4.704	Residencial	4.986	II
16	3.136	Residencial	3.524	II
17	3.136	Residencial	3.524	II
18	3.136	Residencial	3.524	II
19	3.564	Residencial	4.005	II

UNIDAD DE EJECUCIÓN 10.12 Y 13. "MONTECASTILLO"

1. Está ubicada en la margen derecha de la carretera de Arcos, frente al núcleo de Torre-melgarejo, al sur del Canal de Riego de Guadalquivir y del Circuito de Velocidad.
2. El uso global es el de residencial de baja densidad.

ZONA DE ORDENANZA 10-Nuevos Crecimientos		U.E.10, 12 y 13	
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación		SUBZONA "Montecastillo"	
USO GLOBAL Residencial		APROVECHAMIENTO TIPO 12:0,2861-13:0,2885	

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X			1.000	II	
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF		1.000	II	
CONDICIONES EDIF.				1.000	II	
FRENTE MÍNIMO M.	S/T			2.000	III	
	FCH S/T	CT		2.000	II	
RETRANQUEOS M.	FDO S/T					
	LT S/T	I		2.000	III	
OCUPACIÓN %	S/T					

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO							
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER.	INDUS.	B1	P	B2	P	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES		A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	4	SERV. TERCARIOS		D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) .		
Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos

**OBSERVACIONES:**  
 En tipologías UF/A,UF/P,CT/BA y UF/H, el frente mínimo será de 20m. no admitiéndose de 1 reducciones de 1 viv/1.000m<sup>2</sup> de parcela neta, siendo la ocupación máxima del 17% y los retranqueos en frente y laterales de 4m. y frente a espacios libres públicos de 15m. En UF/H se permitirá agrupar como máximo 4 viviendas. En residencial colectiva será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle para cada una de las parcelas. La máxima ocupación es del 30%, siendo los retranqueos mínimos a cualquier lindero de 6 m. El frente mínimo será de 30 m. En F/A se ubicarán los servicios privados, hostelero-comercial, siendo la ocupación máxima el 65% y los retranqueos mínimos en cualquier lindero de 5m. El frente mínimo será de 35m.

U.E.10.12 Y 13 "MONTECASTILLO"

MANZANA	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	USO TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD, m <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA
1	10.270	Residencial - UF/M	1.688	II
2	56.600	Residencial - CT	24.570	III
3	22.860	Residencial - CT	9.924	III
4	123.690	Residencial 20.332 UF/A. UF/P. UF/M	II	
5	38.590	Residencial UF/A. UF/P. UF/M	6.343	II
6	50.720	Residencial UF/A. UF/P. UF/M	8.337	II
7	45.460	Residencial - UF/M	7.473	II
8	45.740	Residencial UF/M. UF/A. UF/P	7.518	II
9	46.370	Residencial UF/M. UF/A. UF/P	7.623	II
10	59.290	Residencial - UF/M	9.745	II
11	67.580	Residencial UF/A. UF/P. UF/M	11.108	II
12	25.630	Residencial UF/A. UF/P. UF/M	4.213	II
13	56.300	Residencial UF/A. UF/P. UF/M	9.252	II
14	23.040	Residencial RF/A. UF/P. UF/M	3.787	II
15	8.230	Residencial - UF/M	1.353	II
16	86.210	Residencial UF/A. UF/P. UF/M	14.170	II
Espacios Libres				
Privados	272.919	-	10.500	II
Equipamiento				
Público	5.520	Social	3.868	-

U.E.10.12 Y 13 "MONTECASTILLO"

MANZANA	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	USO TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD, m <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA
Equipamiento				
Público	2.010	Asistencial	2.010	-
Equipamiento				
Público	10.000	Educacional	10.000	-
Equipamiento				
Público	293.816	Espacio Libre	-	-
Equipamiento				
Público	2.920	Servicios	-	-
Servicios				
Privados	110.725	Red Viaria	-	III
Servicios				
Privados	10.367	Comercial Hotelero	11.440	III
Servicios				
Privados	11.440	Hotelero	19.340	III

UNIDAD DE EJECUCIÓN 10.17. "COOPERATIVA"

1. Comprende los terrenos limitados al norte por la Residencia Sanitaria, al sur por la Cooperativa Vitivinícola, y al este por la CN-IV.
2. La ordenación propuesta permite la integración del futuro desdoble de la actual circunvalación de la N-IV, dotando al sector de un acceso que resuelve, a su vez, una nueva salida de la Residencia Sanitaria por su zona sur.
3. Las manzanas 1 y 2, con frente a la actual N-IV, se conciben como industria-escaparate y/o terciario, debiendo tener una respuesta arquitectónica digna y lo más unitaria posible, siendo obligatoria esta unidad tanto en volumetría como en alineación.
4. En las manzanas 5.2 y 6 se prevén sendos edificios de servicios privados que podrán tener una altura máxima de 3 plantas y cuyos volúmenes se deberán diseñar en un Estudio de Detalle para cada manzana (5.1 y 5.2-6).

ZONA DE ORDENANZA 10-Nuevos Crecimientos U.E.10.17

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Cooperativa"  
 USO GLOBAL Actividades Económicas APROVECHAMIENTO TIPO 0,2861

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.	15		B. VERTICAL		
RETRANQUEOS M.	FCH - FDO - LT -	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	100	I	B. HORIZON.		
			ABIERTA	X	1.000
			CERRADA	X	1.000
					III O 12 M.
					III O 12 M.

PROGRAMA	MÍN.	MÁX.	CONDICIONES DE USO			
ESTUDIO DETALLE	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1 A	B2 A	B3 A
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	P	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	1	4	SERV. TERCARIOS	D1 A	D2 A	D3 A

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) 60.192m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	s.c.	s.c.

OBSERVACIONES:  
 En las manzanas 1 y 2 será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes.

U.E.10.17 "COOPERATIVA"

MANZANA	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	USO	EDIFICABILIDAD, m <sup>2</sup>	ALTURA
1	5.383	Activid. Económicas	5.383	III o 12m.
2	8.930	Activid. Económicas	8.930	III o 12m.
3	1.141	Activid. Económicas	1.141	II o 12m.
4	1.201	Activid. Económicas	1.201	II o 12m.
5.1	4.888	Activid. Económicas	4.888	II o 12m.
5.2	1.250	Activid. Económicas	3.600	III o 12m.
6	6.254	Activid. Económicas	7.057	III o 12m.
7	1.263	Esp. Libre Público	-	-
8	1.269	Equipam. Deportivo	-	-
9	2.777	Esp. Libre Público	-	-
10	853	Esp. Libre Público	-	-
11	1.543	Esp. Libre Público	-	-
TOTAL	36.752		32.500	

UNIDADES DE ACTUACIÓN 10.18.1 Y 10.18.2. "SANTA ANA"

1. Comprenden los terrenos entre las barriadas de El Rocío y La Pita. Están limitados al norte y sur respectivamente por la carretera de Arcos e Hijuela de Albadalejo y al este por el Canal de Riego del Guadalquivir. La U.E.10.18.1 ocupa la zona noroeste de los terrenos descritos con salida a la carretera de Arcos, mientras que la U.E.10.18.2 ocupa la zona suroeste, con salida a la carretera de Cortes e Hijuela de Albadalejo.
2. El uso global por ambas U.E. es el de residencial de alta densidad.

ZONA DE ORDENANZA 10-Nuevos Crecimientos U.E 10.18.1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Cooperación SUBZONA "Santa Ana"  
 USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,2885

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	5,5		B. VERTICAL	X	600
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO 2 LT -	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	70	I	B. HORIZON.	X	600
			ABIERTA		
			CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	1	4	SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta).

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos

OBSERVACIONES:  
 La CT/BV sólo se posible en las manzanas 5A y 5C.  
 En esta tipología el retranqueo será de 3m. a todos los linderos y la ocupación es libre.

U.E.10.18.1 "SANTA ANA"

MANZANA	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	USO	EDIFICABILIDAD, m <sup>2</sup>	ALTURA
1A	5.089	Residencial	6.600	II
1B	4.200	Equip. Deport.	-	-
1C	1.555	Verde Público	-	-
2	11.065	Residencial	12.920	II
3	7.355	Residencial	8.640	II
4A	975	Verde Público	-	-
4B	445	Equip. Público	-	-
4C	445	Equip. Público	-	-
5A	1.539	Residencial	3.370	III
5B	2.700	Verde Público	-	-
5C	1.150	Residencial	2.520	III

ZONA DE ORDENANZA 10-Nuevos Crecimientos U.E.10.18.2

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Santa Ana"  
 USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,2885

MORFOLOGÍA

MANZANA COMPACTA		
MANZANA CERRADA	X	
MANZANA ABIERTA	X	
EDIFICACIÓN AISLADA		
CONDICIONES EDIF.		
FRENTE MÍNIMO M.		
RETRANQUEOS M.	FCH	
	FDO	
	LT	
OCUPACIÓN %		70

TIPOLOGÍA

	%		PARCELA		ALTURA
			MÍNIMA	MÁXIMA	
		AISLADA			
UF		PAREADA			
		HILERA	X	120	II
		B. VERTICAL	X	600	III
CT		B. AISLADO			
		B. HORIZON.	X	600	II
I		ABIERTA			
		CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.

	INI.	FIN.
E.D./P.R.	-	1
PYTO. URBANIZ.		1
EJEC. URBANIZ.	1	4

CONDICIONES DE USO

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	P
RESIDENCIALES		A	EQUIP.		A	
SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta).

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos

OBSERVACIONES:

La CT/BV sólo es posible en las manzanas 11 y 14.

En esta tipología el retranqueo será de 3m. a todos los linderos y la ocupación es libre.

U.E.10.18.2 "SANTA ANA"

MANZANA	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	USO	EDIFICABILIDAD, m <sup>2</sup>	ALTURA
1	6.650	Residencial	8.700	II
2	3.267	Residencial	4.500	II
3	2.601	Residencial	3.380	II
4	8.934	Escolar Púb.	-	-
5	835	Residencial	1.200	II
6	2.177	Verde Púb.	-	-
7	3.391	Residencial	3.600	II
8	3.267	Residencial	3.600	II
9	3.048	Residencial	4.420	II
10	4.379	Residencial	5.700	II
11A	1.035	Residencial	2.770	II
11B	1.035	Residencial	2.770	II
11C	1.035	Residencial	2.770	II
11D	1.035	Residencial	2.770	II
12	3.014	Residencial	3.300	II
13	3.359	Residencial	3.750	II
14	1.164	Residencial	1.820	II
15	6.878	Residencial	7.500	II
16	1.950	Verde Púb.	-	-
17A	402	Equip. Púb.	-	-
17B	795	Verde Púb.	-	-
17C	402	Equip. Púb.	-	-
18	6.809	Residencial	7.200	II



## CAPÍTULO DÉCIMOPRIMERO ZONA 11 - PAU 1

### Art. 419 Delimitación y Objetivos

Corresponde esta zona al P.A.U.1 "Fernando Portillo-Carretera de Arcos", previsto por el P.G.O.U.-84 y actualmente en ejecución.

Al ser de iniciativa municipal y a fin de mantener sus parámetros diferenciados del resto de las zonas, tal y como hasta la formulación del presente planeamiento ocurre, se ha constituido como una zona individualizada de ordenanzas.

Se encuentra integrado por la U.E.11, PAU-1 y por los dos Sistemas Generales adscritos a la misma, incorporados en el ámbito del Programa de Actuación Urbanística aprobado definitivamente bajo la vigencia del PGOU-84.

### ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA 11

#### ÁREA DE REPARTO 11.1

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 11 P.A.U.1  
A. Tipo: 0,345

SUBZONA	Cf.1)	DERECHOS DE	MÁX. DEFECTO O	A. TOTAL
SECTOR		LOS PROPIETARIOS	MÍNIMO EXCESO	
P.A.U, FERNANDO PORTILLO				
CARRETERA DE CORTES	1	E.	—	—

E. =Expropiación (valoración con anterioridad a la aprobación del Plan).

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN 11 - PAU.1. "FERNANDO PORTILLO"

1. Está limitado al este por la Avenida Fernando Portillo, al sur por la Carretera de Arcos, al oeste por el Sistema General de Chapín y al norte por la U.E.10.5 y el nuevo vial paralelo a la Avenida de Europa.
2. El uso global previsto para la zona es el residencial de media densidad con vivienda colectiva en bloque vertical.

#### ZONA DE ORDENANZA 11-Programa de Actuación Urbanística nº 1 U.E 11.PAU 1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Expropiación SUBZONA "Fernando Portillo"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,345

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA		%		PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X					
EDIFICACIÓN AISLADA	X					
CONDICIONES EDIF.						
FRENTE MÍNIMO M.	10					
	M. FCH					
RETRANQUEOS (1)	FDO					
	LT					
OCUPACIÓN %	45					

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	4	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta)		
Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos

#### OBSERVACIONES

(1) Las condiciones de retranqueos vendrán dadas por las Ordenanzas Particulares del P.P.PAU.1 del P.G.O.U.-84 (Art. VI.1.9).

(2) En la manzana 7 de uso comercial-terciario, se permite una altura máxima de XII plantas.

#### U.E.PAU.1 "FERNANDO PORTILLO-CARRETERA DE CORTES"

MANZANA	USO	SUPERFICIE, m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD, m <sup>2</sup>
1	Deportivo	14.028	-
2	Residencial	12.537	18.805
3	Escolar	18.267	-
4	Residencial	16.607	24.910
5	Residencial	6.349	9.524
6	Residencial	6.788	10.182
7	Comercial-Terciario	14.260	36.085
8	Residencial	8.020	12.030
9	Verde Público	10.138	-
10	Residencial	14.400	21.600
11	Residencial	8.020	12.030
12	Verde Público	10.138	-
13	Residencial	17.253	25.879
14	Residencial	7.017	10.525

## CAPÍTULO DÉCIMOSEGUNDO ZONA 12 - PERI R. MONTEALEGRE

12.1) PERI Montealegre Alto: Delimitado por la Carretera de Cartuja al sur, la Hijuela de la Araña al norte, la misma Hijuela con la Carretera de Cartuja al oeste y el Suelo No Urbanizable de Protección del Monasterio de La Cartuja al oeste.

- Uso dominante: residencial.
- Usos admitidos: servicios terciarios industriales compatibles.
- Densidad máxima: 4 viviendas/ha. en la zona comprendida entre carretera de Cartuja y el vial parque de la unidad de desarrollo 1 y 2; 6 viviendas/ha. en el resto de la zona.
- Tipología: vivienda unifamiliar aislada o pareada de II plantas de altura máxima.
- La ordenación deberá respetar los criterios y objetivos establecidos en la Memoria.
- Los viarios indicados tendrán carácter vinculante en el caso de los longitudinales (carretera de Cartuja, Hijuela de Montealegre e Hijuela de La Araña) y orientativos en el caso de los transversales, pudiendo ser modificados por el PERI, que conservará el esquema de movilidad propuesto.
- Plazo de elaboración del Plan: 1ª anualidad; caso de que transcurrido este plazo sin tramitarse el mismo a instancia de los interesados y sin que al menos el 60% de los propietarios de las áreas de desarrollo delimitadas hayan instado la determinación del sistema de ejecución por compensación con la presentación de Estatutos y Bases de la Junta, la Administración determinará el sistema de actuación y procederá de oficio a redactar el Plan Especial y el Proyecto de Urbanización.

Caso de que el Plan se elabore en el plazo establecido, se determinará para aquella/s área/s que no hayan procedido a constituirse en Junta de Compensación, el sistema de actuación más adecuado, atendiendo a las circunstancias concurrentes.

12.2) PERI Pago Solete Bajo: Limitado por la Carretera de Cartuja al norte, la finca la Granja-Santa Teresa al sur, Los Albarizones al este y el Polígono Industrial de Cartuja al oeste.

- Uso dominante: residencial.

- Usos admitidos: servicios terciarios e industriales compatibles.
- Densidad máxima: 6 viviendas/ha.
- Tipología: vivienda unifamiliar aislada o pareada. Altura de máxima II plantas.
- La ordenación deberá respetar los criterios y objetivos establecidos en la Memoria.
- Plazo de elaboración del Plan Especial: 2ª anualidad.

En el ámbito de ambos Planes Especiales quedan suspendidas las licencias hasta tanto se proceda a la aprobación de los mismos. No obstante, podrán otorgarse licencias de carácter provisional siempre que el promotor de las mismas asuma el compromiso de ajustarse a las determinaciones y afecciones del Plan Especial respectivo y garantice los costes de urbanización que le corresponda.

## ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA 12

### ÁREA DE REPARTO 12.1

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 12 P.E.R.I. RESIDENCIAL MONTEALEGRE ALTO  
A. Tipo: 0,10

SUBZONA SECTOR	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, MONTEALEGRE ALTO	—	0,085	24.902	166.017

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

### ÁREA DE REPARTO 12.2

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 12 P.E.R.I. RESIDENCIAL PAGO SOLETE  
A. Tipo: 0,10

SUBZONA SECTOR	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, PAGO SOLETE	—	0,085	6.660	44.399

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

## CAPÍTULO DÉCIMOTERCERO ZONA 13 - P.E.R.I. SISTEMA FERROVIARIO

La prestación del servicio ferroviario de Jerez de la Frontera se considera esencial y ventajosa para la ciudad, contribuyendo a potenciar su papel de Centro Subregional en el Sistema de Ciudades.

No obstante, la integración del trazado del ferrocarril en la trama urbana de Jerez no es en alguno modo pacífica, ya que viene produciendo desde las últimas décadas alteraciones y efectos negativos para la ciudad.

La finalidad de la figura de planeamiento propuesta, se concreta en los siguientes objetivos:

1. Mejora de la accesibilidad.
2. Disminución o eliminación del efecto barrera.
3. Facilitar el enlace del ferrocarril con los demás medios de transporte.

La concreción de los objetivos se considera debe llevarse a cabo mediante la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior basado en los siguientes principios:

- Coordinación
- Colaboración e información recíproca
- Respeto de los ámbitos de competencias e intereses respectivos

Se establece como previsión la posibilidad de traslado de la estación de mercancías de forma anticipada a la aprobación del PERI. Igualmente se determina como uso global residencial el destino de los terrenos ociosos, debiendo concretarse los usos por menorizados, su intensidad y ordenación, en el Plan Especial; por este motivo constituirá un área de reparto independiente para la fijación del aprovechamiento tipo. El Plan Especial establecerá la delimitación de las Unidades de Ejecución. El sistema de ejecución es el de expropiación.

Los trazados viarios establecidos en los planos de ordenación del presente Plan en el ámbito del PERI, tienen carácter indicativo por ser objeto propio de determinación por el PERI. Igualmente éste podrá establecer los criterios de diseño de los Proyectos de Urbanización de aquellos viales con incidencia en el área.

### ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA 13

#### ÁREA DE REPARTO 13.1

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 13 RENFE  
A. Tipo: 0,10

SUBZONA SECTOR	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
S.F., REORDENACIÓN TERRENOS AFECTOS AL SISTEMA FERROVIARIO	—	0,085	3.466	23.105

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

## CAPÍTULO DÉCIMOCUARTO ZONA DE NÚCLEOS Y ENTIDADES LOCALES

### Art. 420 Denominación

Esta Zona de Ordenanzas comprende las siguientes subzonas:

EM. A Estella del Marqués  
 ET. A El Torno  
 ET. B El Torno  
 ET. C El Torno  
 G. A Guadalcacín  
 G. B Guadalcacín  
 G. C Guadalcacín  
 G. D Guadalcacín  
 I. A La Ina  
 LB. A La Barca de la Florida  
 M. A Majarromaque  
 MA. A Mesas de Asta  
 NJ. A Nueva Jarilla  
 SI. A San Isidro del Guadalete  
 SJ. A San José del Valle  
 SJ. B San José del Valle  
 SJ. C San José del Valle  
 T. A Torrecera  
 TR. A Torremelgarejo

Igualmente se integran en la presente Zona de Ordenanzas las siguientes subzonas del suelo urbano, delimitadas como Unidades de Ejecución:

EM. B Estella del Marqués  
 ET. D El Torno  
 ET. E El Torno  
 G. E Guadalcacín  
 G. F Guadalcacín  
 G. G Guadalcacín  
 LB. B La Barca de la Florida  
 LB. C La Barca de la Florida  
 LB. D La Barca de la Florida  
 LB. E La Barca de la Florida  
 M. B Majarromaque  
 MA. B Mesas de Asta

NJ. B Nueva Jarilla  
 NJ. C Nueva Jarilla  
 R. CH.1 Residencial El Chaparrito  
 SI. B San Isidro del Guadalete  
 SI. C San Isidro del Guadalete  
 SJ. D San José del Valle  
 SJ. E San José del Valle  
 SJ. F San José del Valle  
 SJ. G San José del Valle  
 SJ. H San José del Valle  
 SJ. I San José del Valle  
 T. B Torrecera  
 T. C Torrecera

### Art. 421 Condiciones generales

1. Se protegerá la estructura central de las distintas entidades fomentando los proyectos de construcciones baratas que resuelvan los problemas de viviendas en la actualidad existente, así como los proyectos de instalación de servicios y reequipamiento social y mejora de comunicación entre ellas y con el núcleo principal.
2. La tipología admitida como dominante es la de vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras, pero en ambos casos con amplio patio.
3. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización.
4. Las edificaciones nuevas que se proyecten se adaptarán en su diseño a la tipología y estética dominante en cada núcleo.
5. La altura máxima normal permitida será de dos plantas, no admitiéndose entreplantas.
6. La altura libre mínima de planta baja y alta será de 2,50m.
7. En edificaciones cuya alineación de fachada coincida con la exterior de parcela se admiten, en planta alta, balcones y ventanas voladas, con saliente máximo de 40cm., siempre que se deje un gálibo de altura libre sobre la rasante de la acera mayor o igual a 3,00m.
8. Los cerramientos y vallados de parcelas no podrán ser opacos a la vista a una altura superior a 75m. de la rasante, permitiéndose a partir de dicha cota cerramientos transparentes y elementos vegetales.

9. Los patios, corrales y jardines tanto de nueva planta como existentes deberán conservar y respetar el arbolado existente.

10. Las cubiertas serán planas o inclinadas, debiendo quedar todos los cuerpos de la edificación bajo planos inclinados sobre la línea horizontal de fachada un máximo de 30° (50% de pendiente).

11. Las industrias y talleres industriales se permitirán solamente en edificios exclusivos y aislados.

**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA ESTELLA DEL MARQUÉS**

**ÁREA DE REPARTO EM.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: EM ESTELLA DEL MARQUÉS

A. Tipo: 0,95

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO D LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, ESTELLA DEL MARQUÉS	1	0,80		

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA ESTELLA DEL MARQUÉS**

**ÁREA DE REPARTO EM.2 - U.E. EN ESTELLA DEL MARQUÉS**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: EM ESTELLA DEL MARQUÉS

A. Tipo: 0,37

SUBZONA	Cf.	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
B,U.E.- ESTELLA DEL MARQUÉS	0,80	0,393	5.215	23.681

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN EM.B. "ESTELLA DEL MARQUÉS"**

1. Se sitúa al este de la entidad local, apoyándose en la carretera de salida hacia Lomopardo.
2. La ordenación pretende continuar con la trama morfológica originaria del poblado, reservando un espacio como equipamiento y planteando una direccionalidad del futuro crecimiento.

**ZONA DE ORDENANZA Estella del Marqués U.E.EM.B**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA "Estella"**  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,37

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA				AISSLADA	
EDIFICACIÓN AISLADA		UF		PAREADA	X 120 II
CONDICIONES EDIF.				HILERA	X 120 II
FRENTE MÍNIMO M.	7			B. VERTICAL	
	FCH 3	CT		B. AISLADO	
RETRANQUEOS M.	FDO -			B. HORIZON.	X 600 II
	LT 3	I		ABIERTA	
OCUPACIÓN %	70			CERRADA	

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO			
ESTUDIO DETALLE	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 A	B3 L
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	2	4	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) 46.986m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
	8	13

**OBSERVACIONES:**  
 Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

**ZONA DE ORDENANZA Estella del Marqués USO GLOBAL Residencial**  
**SUBZONA: EM.A "Estella del Marqués" APROVECH. TIPO: 0,95**

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	x

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZONTAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
	FCH. 0
RETRANQUEOS M.	FDO. -
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 L	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En tipología CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.



**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA EL TORNO**

**ÁREA DE REPARTO ET.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: ET EL TORNO  
A. Tipo: 0,95

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, EL TORNO	1	0,80		
B, U.E.- 1 - EL TORNO	1	*		
C, U.E.- 2 - EL TORNO	1	*		

(\*) Derecho de aprovechamiento a patrimonializar con arreglo al Planeamiento anterior (85% aprovechamiento real P.G.O.U. de 1984).

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**ZONA DE ORDENANZA El Torno** USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA: ET.A "El Torno"** APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZONTAL	120 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 L	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En tipología CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

**ZONA DE ORDENANZA El Torno** USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA: ET.B "El Torno"** APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP		MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	--	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ PAREADA	250 M <sup>2</sup>	II	60%
UF/ HILERA	250 M <sup>2</sup>	II	60%
CT/ B. HORIZONTAL	600 M <sup>2</sup>	II	60%

**CONDICIONES EDF. CONDICIONES DE USO.**

FRENTE MÍNIMO M.	12	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 A	B3 L
RETRANQUEOS M.	FCH. 3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
	FDO. -	SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L
	LT. 3				

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá 1 viv/cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

**ZONA DE ORDENANZA El Torno** USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA: ET.C "El Torno"** APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP		MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	--	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ PAREADA	150 M <sup>2</sup>	II	60%
UF/ HILERA	150 M <sup>2</sup>	II	60%
CT/ B. HORIZONTAL	600 M <sup>2</sup>	II	60%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	10
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100 M<sup>2</sup> de solar.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA EL TORNO**

**ÁREA DE REPARTO ET.2**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: ET EL TORNO  
A. Tipo: 0,523

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
D, U.E.- EL TORNO	0,95	0,468	5.480	15.904
E, U.E.- EL TORNO	1	0,444	3.104	8.597

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN ET.D. "EL TORNO"**

1. Situada al suroeste del núcleo urbano de El Torno, ocupa una franja de terreno limitrofe al suelo consolidado.
2. La propuesta ordena un crecimiento convenientemente dimensionado en dirección al río Guadalete, continuando la traza de las manzanas preexistentes y conservando una zona arbolada como zona verde pública.
3. Será obligatoria la reserva del 30% de suelo de cada manzana edificable como espacio libre privado unitario y mancomunado, siéndole de aplicación las condiciones edificatorias al 70% de la superficie restante.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN ET.E "EL TORNO"**

1. Se sitúa al sureste del núcleo urbano, en una posición colindante con la trama consolidada.
2. La propuesta contempla dos manzanas edificables que completan la trama urbana en esta zona.
3. Será obligatoria la reserva de un 30% de suelo de cada manzana edificable como espacio libre privado unitario, siéndole de aplicación las condiciones edificatorias al 70% restante.

**ZONA DE ORDENANZA El Torno U.E ET.D**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA "El Torno"**  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO 0,523**

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X				
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA	X	120
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		
	FCH 3	CT	B. AISLADO		
RETRANQUEOS M.	FDO -		B. HORIZON.	X	600
	LT 3	I	ABIERTA		
OCUPACIÓN %	70		CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO		
E.D./P.R.	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A B3 L
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES	A	EQUIP. A
EJEC. URBANIZ.	2	4	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A D3 L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 22.274m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	16	-

**OBSERVACIONES:**  
En CT/BH se admitirá una vivienda por cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ZONA DE ORDENANZA El Torno U.E ET.E**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA "El Torno"**  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO 0,523**

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X				
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA	X	120
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		
	FCH 3	CT	B. AISLADO		
RETRANQUEOS M.	FDO -		B. HORIZON.	X	600
	LT 3	I	ABIERTA		
OCUPACIÓN %	60		CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO		
E.D./P.R.	-	5	INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A B3 L
PYTO. URBANIZ.	-	5	RESIDENCIALES	A	EQUIP. A
EJEC. URBANIZ.	5	7	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A D3 L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 12.362m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	16	-

**OBSERVACIONES:**  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda por cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
Edificabilidad 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA GUADALCACÍN**

**ÁREA DE REPARTO G.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: G GUADALCACÍN  
A. Tipo: 0,95

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, GUADALCACÍN	1	0,80		
B, U.E.- GUADALCACÍN	1	*		
C, U.E.- GUADALCACÍN	1	*		
D, U.E.- GUADALCACÍN	1	*		

(\*) Derecho de aprovechamiento a patrimonializar con arreglo al Planeamiento anterior (85% aprovechamiento real P.G.O.U. de 1984).

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

ZONA DE ORDENANZA Guadalcacín USO GLOBAL Residencial  
SUBZONA: G.A "Guadalcacín" APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZONTAL	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 0
	FDO. -
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 L	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En tipología CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

ZONA DE ORDENANZA Guadalcacín USO GLOBAL Residencial  
SUBZONA: G.B "Guadalcacín" APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP		MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	--	------------	---	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	10
RETRANQUEOS M.	FCH. 0
	FDO. -
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 A	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA Guadalcacín USO GLOBAL Residencial  
SUBZONA: G.C "Guadalcacín" APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP		MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	--	------------	---	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	150 M <sup>2</sup>	II	60%
UF/ PAREADA	150 M <sup>2</sup>	II	60%
UF/ HILERA	150 M <sup>2</sup>	II	60%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	10
RETRANQUEOS M.	FCH. 4
	FDO. -
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 A	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

ZONA DE ORDENANZA Guadalcacín USO GLOBAL Residencial  
SUBZONA: G.D. "Guadalcacín" APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP		MZ. ABIERT	x	MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	--	------------	---	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	150 M <sup>2</sup>	II	
UF/ PAREADA	150 M <sup>2</sup>	II	
UF/ HILERA	150 M <sup>2</sup>	II	

**CONDICIONES EDF. CONDICIONES DE USO.**

FRENTE MÍNIMO M.	10
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. -
	LT. 3

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 P
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA GUADALCACÍN**

**ÁREA DE REPARTO G.2 - U.E. EN GUADALCACÍN**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: G GUADALCACÍN  
A. Tipo: 0,42

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE	MÁX. DEFECTO O	A. TOTAL
SECTOR		LOS PROPIETARIOS	MÍNIMO EXCESO	
E, U.E.- GUADALCACÍN	0,95	0,375	5.959	12.835

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN G.E. "GUADALCACÍN"**

1. Se sitúa al este del núcleo consolidado, en una franja que completa el fondo de unas edificaciones existentes con fachada a la carretera de Cañada Ancha.
2. La ordenación continua la trama originaria del poblado, estableciendo dos manzanas edificables y una de espacio libre público.

**ORDENANZAS ZONA DE ORDENANZA Guadalcacín U.E.G.E**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA** "Guadalcacín"  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,42

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPACTA	X
MANZANA CERRADA	X
MANZANA ABIERTA	X
EDIFICACIÓN AISLADA	
CONDICIONES EDIF.	
FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH 3
	FDO -
	LT 0
OCUPACIÓN %	80

**TIPOLOGÍA**

	%		PARCELA	ALTURA
			MÍNIMA	MÁXIMA
		AISLADA		
UF		PAREADA	X 120	II
		HILERA	X 120	II
		B. VERTICAL		
CT		B. AISLADO		
		B. HORIZON.	X 600	II
I		ABIERTA		
		CERRADA		

**PROGRAMA MÍM. MÁX.**

ESTUDIO DETALLE	-	2
PYTO. URBANIZ.	-	2
EJEC. URBANIZ.	2	4

**CONDICIONES DE USO**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 18.336m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	-	-

**OBSERVACIONES:**

Edificabilidad s/superficie bruta 0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA LA INA**

**ÁREA DE REPARTO I.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 1 LA INA  
A. Tipo: 0,95

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE	MÁX. DEFECTO O	A. TOTAL
SECTOR		LOS PROPIETARIOS	MÍNIMO EXCESO	
A, LA INA	1	0,80		

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA. ipo/cf.

ZONA DE ORDENANZA La Ina	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: I.A "Ina"	APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 0
	FDO. -
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 L	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En tipología CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.



**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA LA BARCA**

**ÁREA DE REPARTO LB.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: LB LA BARCA  
A. Tipo: 0,95

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, LA BARCA DE LA FLORIDA	1	0,80		

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

ZONA DE ORDENANZA	USO GLOBAL
La Barca de la Florida	Residencial
SUBZONA: LB.A "La Barca de la Florida"	APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	x

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
FCH.	0
FDO.	-
LT.	3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

En tipología CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA LA BARCA**

**ÁREA DE REPARTO LB.2 - UE EN LA BARCA DE LA FLORIDA**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: LB LA BARCA DE LA FLORIDA  
A. Tipo: 0,452

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
B, U.E.- LA BARCA DE LA FLORIDA	0,95	0,404	2.653	7.011
C, U.E.- LA BARCA DE LA FLORIDA	1	0,384	7.750	19.847
D, U.E.- LA BARCA DE LA FLORIDA	0,95	0,404	8.027	18.984
E, U.E.- LA BARCA DE LA FLORIDA	0,90	0,427	2.864	11.416
F, U.E.- LA BARCA DE LA FLORIDA	1,15	0,334	32.600	66.000
G, U.E.- LA BARCA DE LA FLORIDA	1,05	0,365	-602	43.330

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

UNIDAD DE EJECUCIÓN LB.B. "LA BARCA"

1. Se sitúa al norte del núcleo urbano consolidado, próxima a la salida hacia Majarromaque.
2. Es parte de una Unidad de Actuación del PGOU-84 que no se ha desarrollado, manteniéndose la antigua ordenación, que plantea dos manzanas edificables y una de zona verde.

ORDENANZAS ZONA DE ORDENANZA La Barca de la Florida U.E.LB.B

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "La Barca de la Florida"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,452

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X					
EDIFICACIÓN AISLADA						
CONDICIONES EDIF.		UF	PAREADA	X 120	II	
FRENTE MÍNIMO M.			HILERA	X 120	II	
			B. VERTICAL			
RETRANQUEOS M.		CT	B. AISLADO			
	FCH 3		B. HORIZON.	X 600	II	
	FDO -	I	ABIERTA			
	LT 3		CERRADA			
OCUPACIÓN %	70					

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES		A	EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	3	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) 10.786.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
	14	

OBSERVACIONES:

Edificabilidad s/superficie bruta 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

UNIDAD DE EJECUCIÓN LB.C, D Y E. "LA BARCA"

1. Situadas en la franja límite este del núcleo consolidado de La Barca, provienen de la propuesta que se efectuaba en la III Modificación del PGOU-84, recogiendo lo indicado por el P.E. del Valle del Guadalquivir-Guadalete, en cuanto a plantear el crecimiento de los poblados del Valle, en lo posible, hacia el río, para así integrarlos en esos poblados.
2. La ordenación se diseña apoyándose en la calle de salida hacia El Torno, conformándose una banda que se limita al este por un vial paralelo al mencionado; en esa banda se han intercalado las manzanas edificables con las de zonas verdes o equipamientos, construyendo convenientemente las traseras de las edificaciones existentes en la carretera hacia El Torno.

ORDENANZAS ZONA DE ORDENANZA La Barca de la Florida U.E.LB.C.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "La Barca de la Florida"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,452

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X					
EDIFICACIÓN AISLADA						
CONDICIONES EDIF.		UF	PAREADA	X 120	II	
FRENTE MÍNIMO M.			HILERA	X 120	II	
			B. VERTICAL			
RETRANQUEOS M.		CT	B. AISLADO			
	FCH 3		B. HORIZON.	X 600	II	
	FDO 3	I	ABIERTA			
	LT 3		CERRADA			
OCUPACIÓN %	60					

PROGRAMA	MÍM.	MÁX.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	L	B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES		A	EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	2	4	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) 31.503

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
		10

OBSERVACIONES:

Edificabilidad s/superficie bruta 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

ORDENANZAS ZONA DE ORDENANZA La Barca de la Florida U.E.LB. D.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "La Barca de la Florida"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,452

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X					
EDIFICACIÓN AISLADA						
CONDICIONES EDIF.		UF	PAREADA	X 120	II	
FRENTE MÍNIMO M.			HILERA	X 120	II	
			B. VERTICAL			
RETRANQUEOS M.		CT	B. AISLADO			
	FCH 3		B. HORIZON.	X 600	II	
	FDO 3	I	ABIERTA			
	LT 3		CERRADA			
OCUPACIÓN %	75					

PROGRAMA	MÍM.	MÁX.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	4	INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	A	B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	4	RESIDENCIALES		A	EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	4	6	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) 27.120.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
	15	

OBSERVACIONES:

Edificabilidad s/superficie bruta 0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

UNIDAD DE EJECUCIÓN LB.F. "GARRAPILOS"

1. Situada en la carretera de Cortes, margen izquierda, a un kilómetro y medio aproximadamente del núcleo de La Barca.
2. Se trata de una Unidad de Ejecución destinada a Actividades Económicas Agroalimentarias, siendo el objetivo fundamental el de aglutinar en ellas todas aquellas industrias de este ramo que hoy se desperdigan por el Valle del Guadalete.
3. La ordenación permitirá ofrecer una gama muy variada de productos inmobiliarios que irán desde la nave en parcela mayor de 1.000m<sup>2</sup> exenta y con zona libre para patio de operaciones, hasta una manzana destinada a edificaciones singulares de la zona (terciario u hostelero), pasando por la nave-nido adosada.

UNIDAD DE EJECUCIÓN LB.G. "MESAS DEL CORRAL"

1. Intenta ordenar el núcleo de asentamiento espontáneo surgido a partir del camino que une la zona del cementerio de La Barca con la carretera de La Ina.
2. La ordenación propuesta recoge las edificaciones existentes implantando un sistema viario funcional y digno que dote a la zona de un carácter y una imagen definitivamente urbanas.
3. Las edificaciones podrán tener acceso a través de viales privados en los interiores de manzana.

ORDENANZAS ZONA DE ORDENANZA La Barca de la Florida U.E.LB.E

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "La Barca de la Florida"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,452

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
		%	PARCELA	ALTURA	
			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA COMPACTA					
MANZANA CERRADA	X				
MANZANA ABIERTA	X				
EDIFICACIÓN AISLADA					
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.					7
RETRANQUEOS M.	FCH	3			
	FDO	-			
	LT	3			
OCUPACIÓN %					80

PROGRAMA	MÍN.	MÁX.	CONDICIONES DE USO			
ESTUDIO DETALLE	-	5	INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	5	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	5	7	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) 20.028.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
	12	

OBSERVACIONES:

Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

ORDENANZAS ZONA DE ORDENANZA La Barca de la Florida U.E.LB.F

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Garrapiños"  
USO GLOBAL Actividades Económicas APROVECHAMIENTO TIPO

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
		%	PARCELA	ALTURA	
			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA COMPACTA					
MANZANA CERRADA					
MANZANA ABIERTA	X				
EDIFICACIÓN AISLADA	X				
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.					20
RETRANQUEOS M. *	FCH	4			
	FDO	4			
	LT	3			
OCUPACIÓN %					-

PROGRAMA	MÍN.	MÁX.	CONDICIONES DE USO			
ESTUDIO DETALLE			INDUS. SER. INDUS.	B1 A	B2 A	B3 L
PYTO. URBANIZ.			RESIDENCIALES	L	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.			SERV. TERCIARIOS	D1 A	D2 A	D3 A

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 100.000m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
	7,26%	3,47%

OBSERVACIONES

\*Edificabilidad s/superficie bruta: 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El I.C. se refiere a una actuación unitaria con módulos independientes de 250m<sup>2</sup> cada uno como mínimo. El frente mínimo será de 20m. para el total de la actuación en I.C. En I.C. no se marcan retranqueos. Será admisible la existencia de naves pareadas que cumplan cada una con la parcela mínima y presenten una solución arquitectónica unitaria. En la manzana más cercana a la carretera se ubicarán edificios singulares con usos terciarios u hosteleros, no admitiéndose naves.

ZONA DE ORDENANZA La Barca de la Florida U.E.LB.G

SISTEMA DE ACTUACIÓN SUBZONA "Mesas del Corral"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
		%	PARCELA	ALTURA	
			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA COMPACTA					
MANZANA CERRADA					
MANZANA ABIERTA					
EDIFICACIÓN AISLADA	X				
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.					15
RETRANQUEOS M.	FCH	4			
	FDO	3			
	LT	3			
OCUPACIÓN %					50%

PROGRAMA	MÍN.	MÁX.	CONDICIONES DE USO			
ESTUDIO DETALLE			INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P
PYTO. URBANIZ.			RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.			SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 120.358m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
	5%	

OBSERVACIONES:

Edificabilidad s/superficie bruta: 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA MAJARROMAQUE**

**ÁREA DE REPARTO M.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: M MAJARROMAQUE  
A. Tipo: 0,95

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, MAJARROMAQUE	1	0,80		

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

ZONA DE ORDENANZA Majarromaque	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: M.A. "Majarromaque"	APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 0
	FDO. -
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 L	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En tipología CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA MAJARROMAQUE**

**ÁREA DE REPARTO M.2**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: M MAJARROMAQUE  
A. Tipo: 0,577

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
B, MAJARROMAQUE	1	0,490	822	5.425

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA. ipo/cf.

UNIDAD DE EJECUCIÓN M.B. "MAJARROMAQUE"

1. Se sitúa al oeste del núcleo de Majarromaque, ocupando una alargada franja de terreno.
2. La propuesta pretende ordenar este borde urbano respetando la trama preexistente.

ZONA DE ORDENANZA Majarromaque U.E.M.B

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Majarromaque"  
 USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,577

MORFOLOGÍA

MANZANA COMPACTA	X
MANZANA CERRADA	X
MANZANA ABIERTA	X
EDIFICACIÓN AISLADA	
CONDICIONES EDIF.	
FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH 3
	FDO -
	LT 0
OCUPACIÓN %	60

TIPOLOGÍA

	%		PARCELA	ALTURA
			MÍNIMA	MÁXIMA
		AISLADA		
UF		PAREADA	X 120	II
		HILERA	X 120	II
		B. VERTICAL		
CT		B. AISLADO		
		B. HORIZON.	X 600	II
I		ABIERTA		
		CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.

	INI.	FIN.
E.D./P.R.	-	2
PYTO. URBANIZ.	-	2
EJEC. URBANIZ.	2	4

CONDICIONES DE USO

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 9.395m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	10	-

OBSERVACIONES:

Edificabilidad s/superficie bruta 0,55m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.



**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA MESAS DE ASTA**

**ÁREA DE REPARTO MA.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: MA MESAS DE ASTA  
A. Tipo: 0,95

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, MESAS DE ASTA	1	0,80		

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

ZONA DE ORDENANZA Mesas de Asta	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: MA. "Mesas de Asta"	APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
FCH.	0
FDO.	-
LT.	3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 L	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En tipología CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA MESAS DE ASTA**

**ÁREA DE REPARTO MA.2 - U.E. EN MESAS DE ASTA**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: MA MESAS DE ASTA

A. Tipo: 0,25

SUBZONA SECTOR	Cf.	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
B, U.E.- MESAS DE ASTA	0,95	0,224	1.088	10.469

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN MA.B. "MESAS DE ASTA"**

1. Se sitúa sobre parcelas delimitadas por la carretera de Jerez a Trebujena, calle La Fuente y camino existente que une dicha calle con la carretera mencionada.
2. Amplia unidad que, al tiempo que prevé el futuro crecimiento, intenta dotar de equipamientos a las pedanías.
3. Las alineaciones y trazados propuestos son orientativos, pudiendo reajustarse sin disminuir las secciones de viario ni las superficies de cesión.

**ZONA DE ORDENANZA Mesas de Asta U.E.MA.B.**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Expropiación **SUBZONA** "Mesas de Asta"  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,25

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPACTA	X
MANZANA CERRADA	X
MANZANA ABIERTA	X
EDIFICACIÓN AISLADA	
CONDICIONES EDIF.	
FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH 3
	FDO -
	LT 0
OCUPACIÓN %	75

**TIPOLOGÍA**

	%		PARCELA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA
		AISLADA		
UF		PAREADA	X 120	II
		HILERA	X 120	II
		B. VERTICAL		
CT		B. AISLADO		
		B. HORIZON.	X 600	II
I		ABIERTA		
		CERRADA		

**PROGRAMA MÍM. MÁX.**

ESTUDIO DETALLE	-	1
PYTO. URBANIZ.	-	1
EJEC. URBANIZ.	1	4

**CONDICIONES DE USO**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) 41.879m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	14	51

**OBSERVACIONES:**

Edificabilidad s/superficie bruta 0,25m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA NUEVA JARILLA**

**ÁREA DE REPARTO NJ.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: NJ NUEVA JARILLA  
A. Tipo: 0,95

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, NUEVA JARILLA	1	0,80		

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

ZONA DE ORDENANZA Nueva Jarilla	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: NJ. "Nueva Jarilla"	APROVECH. TIPO:0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 0
	FDO. -
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 L	B3 L
RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
SERVI. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**OBSERVACIONES:**

En tipología CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA NUEVA JARILLA**

**ÁREA DE REPARTO NJ.2**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: NJ NUEVA JARILLA  
A. Tipo: 0,407

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
B, U.E.- NUEVA JARILLA	0,95	0,364	1.854	17.195
C, U.E.- NUEVA JARILLA	0,95	0,364	2.348	5.797

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN NJ.B. "NUEVA JARILLA"**

1. Situada en la zona sur del actual núcleo urbano ocupando terrenos de borde.
2. La propuesta trata de rematar la trama urbana del poblado de colonización en su parte sur, apoyándose en un vial existente, urbanizado y en uso. La disposición de las manzanas y su dimensión pretende adaptar la trama.
3. Se podrán modificar ligeramente los trazados viarios siempre que en ningún caso se disminuyan sus secciones.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN NJ.C. "NUEVA JARILLA"**

1. Se sitúa en el límite este del núcleo urbano consolidado.
2. Plantea un pequeño crecimiento que contempla la trama preexistente, siguiendo la pauta marcada por una Unidad de Actuación del PGOU-84.

**ZONA DE ORDENANZA Nueva Jarilla U.E.NJ.B**

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Nueva Jarilla"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,407

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X				
EDIFICACIÓN AISLADA					
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.					7
	FCH	3			
RETRANQUEOS M.	FDO	-			
	LT	-			
OCUPACIÓN %					60

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO						
E.D./P.R.	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES		A	EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	2	4	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 42.146m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	-	9

**OBSERVACIONES:**  
En CT/BH se admitirá como máximo una vivienda por cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ZONA DE ORDENANZA Nueva Jarilla U.E.NJ.C**

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Nueva Jarilla"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,407

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X				
EDIFICACIÓN AISLADA					
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.					7
	FCH	3			
RETRANQUEOS M.	FDO	-			
	LT	3			
OCUPACIÓN %					60

PROGRAMA	MÍN.	MÁX.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	5	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	5	RESIDENCIALES		A	EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	5	7	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) .

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	-	9

**OBSERVACIONES:**  
En CT/BH, se admitirá como máximo una vivienda por cada 100m<sup>2</sup> de solar.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA RESIDENCIAL CHAPARRITO**

**ÁREA DE REPARTO RC. H**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: RCH RESIDENCIAL CHAPARRITO

A. Tipo: 0,072

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, CHAPARRITO	1	0,06	5.148	30.888

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN R.CH1. "EL CHAPARRITO"**

1. Se sitúa en el cruce de las carreteras CA-502 de Jerez a Cortes y C-343 de Paterna a Arcos.
2. La Unidad de Ejecución comprende los terrenos de una antigua parcelación, anterior al planeamiento de 1984 (concretamente en 1968).
3. La ordenación propuesta pretende urbanizar los viales, considerándolos privados, completándolos para formalizar un sistema de comunicación interior racional que evite los continuos cruces con las carreteras circundantes, centralizando las entradas en un punto intermedio del frente a la carretera Jerez-Cortes y creando un vial paralelo a esta carretera.  
  
Así mismo, la propuesta contempla un diseño de sección viaria suficiente para la zona y adecuada a las características rústicas del asentamiento.
4. Se prevén dos áreas de equipamiento privado, la central como local social y la del extremo como reserva para la depuradora.
5. Las nuevas edificaciones respetarán íntegramente todos las especies arbóreas que existan.
6. Previo a la concesión de cualquier licencia de nueva planta o legalización de las edificaciones existentes, se deberá garantizar la urbanización conforme al proyecto correspondiente, que correrá a cargo de los propietarios.

**ZONA DE ORDENANZA Residencial El Chaparrito R.CH.1**

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Chaparrito"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,072

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPACTA		
MANZANA CERRADA		
MANZANA ABIERTA		
EDIFICACIÓN AISLADA	X	
CONDICIONES EDIF.		
FRENTE MÍNIMO M.		20
RETRANQUEOS M.	FCH	10
	FDO	10
	LT	5
OCUPACIÓN %		5

**TIPOLOGÍA**

	%		PARCELA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA
		AISLADA	X 2.500	II
UF		PAREADA		
		HILERA		
		B. VERTICAL		
CT		B. AISLADO		
		B. HORIZON.		
I		ABIERTA		
		CERRADA		

**PROGRAMA MÍN. MÁX.**

ESTUDIO DETALLE	-	2
PYTO. URBANIZ.	-	2
EJEC. URBANIZ.	2	6

**CONDICIONES DE USO**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	P	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	P	D3	P

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta 428.993m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	-	-

**OBSERVACIONES:**

Edificabilidad s/superficie bruta 0,06m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Los viales interiores y espacios libres tendrán carácter privado.



**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA SAN ISIDRO DEL GUADALETE**

**ÁREA DE REPARTO SI.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: SI SAN ISIDRO DEL GUADALETE  
A. Tipo: 0,95

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE	MÁX. DEFECTO O	A. TOTAL
SECTOR		LOS PROPIETARIOS	MÍNIMO EXCESO	
A, SAN ISIDRO DEL GUADALETE	1	0,80		

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

ZONA DE ORDENANZA San Isidro del Guadalete	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: SI.A "San Isidro del Guadalete"	APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
FCH.	0
FDO.	-
LT.	3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

En tipología CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA SAN ISIDRO DEL GUADALETE**

**ÁREA DE REPARTO SI.2**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: SI SAN ISIDRO DEL GUADALETE

A. Tipo: 0,477

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
B, U.E.- SAN ISIDRO DEL GUADALETE	1	0,405	5.005	12.309
C, U.E.- SAN ISIDRO DEL GUADALETE	1	0,405	3.729	9.172

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN SI.B. "SAN ISIDRO DEL GUADALETE"**

1. Se ubica en el extremo noreste de la entidad local menor, con acceso desde la carretera y lindando con la zona deportiva.
2. La propuesta pretende rematar este borde urbano siguiendo la trama existente y aprovechando la traza de los caminos tradicionales que se conservan.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN SI.C "SAN ISIDRO DEL GUADALETE"**

1. Se ubica en el borde suroeste de la entidad local menor, con acceso desde la carretera.
2. La propuesta pretende rematar este borde urbano siguiendo la trama existente.
3. En las manzanas edificables se reservará un 30% de su superficie neta como espacio libre privado mancomunado, siendo de aplicación las condiciones edificatorias para el 70% restante.

**ZONA DE ORDENANZA San Isidro del Guadalete U.E S.I.B**

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "San Isidro del Guadalete"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,477

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA	X 120	II
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X 120	II
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		
	FCH 3	CT	B. AISLADO		
RETRANQUEOS M.	FDO -		B. HORIZON.	X 600	II
	LT 3/0	I	ABIERTA		
OCUPACIÓN %	70		CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 L
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	2	4	SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 18.035m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	20	-

**OBSERVACIONES:**  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

**ZONA DE ORDENANZA San Isidro del Guadalete U.E S.I.C**

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "San Isidro del Guadalete"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,477

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA	X 120	II
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X 120	II
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		
	FCH 3	CT	B. AISLADO		
RETRANQUEOS M.	FDO -		B. HORIZON.	X 600	II
	LT 3/0	I	ABIERTA		
OCUPACIÓN %	70		CERRADA		

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO			
E.D./P.R.	-	5	INDUS. SER. INDUS.	B1 L	B2 A	B3 L
PYTO. URBANIZ.	-	5	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	5	7	SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 13.439m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	14	-

**OBSERVACIONES:**  
La edificabilidad s/superficie bruta 0,65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA SAN JOSÉ DEL VALLE**

**ÁREA DE REPARTO SJ.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: SJ SAN JOSÉ DEL VALLE  
A. Tipo: 0,95

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, SAN JOSÉ DEL VALLE	1	0,80		
B, U.E.- SAN JOSÉ DEL VALLE	1	*		
C, U.E.- SAN JOSÉ DEL VALLE	1	*		

(\*) Derecho de aprovechamiento a patrimonializar con arreglo al Planeamiento anterior (85% aprovechamiento real P.G.O.U. de 1984).

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**ZONA DE ORDENANZA San José del Valle** USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA: SJ.A "San José del Valle"** APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 0
	FDO. -
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

En tipología CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

**ZONA DE ORDENANZA San José del Valle** USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA: SJ.B "San José del Valle"** APROVECH. TIPO:0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP		MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	--	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. 3
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	P
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	L	D3	L

**OBSERVACIONES:**

**ZONA DE ORDENANZA San José del Valle** USO GLOBAL Residencial  
**SUBZONA: SJ.C "San José del Valle"** APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP		MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	
-----------------------	----------	--	------------	--	----------	---	----------	--

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	600 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
RETRANQUEOS M.	FCH. 3
	FDO. 3
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100 M<sup>2</sup> de solar.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA SAN JOSÉ DEL VALLE**

**ÁREA DE REPARTO SJ.2 - UE en San José del Valle**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: SJ SAN JOSÉ DEL VALLE  
A. Tipo: 0,563

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
D, U.E.- SAN JOSÉ DEL VALLE	1	0,478	2.804	11.622
E, U.E.- SAN JOSÉ DEL VALLE	0,95	0,504	2.030	12.689
F, U.E.- SAN JOSÉ DEL VALLE	1,10	0,435	6.892	17.375
G, U.E.- SAN JOSÉ DEL VALLE	1,05	0,456	2.391	13.406
H, U.E.- SAN JOSÉ DEL VALLE	1	0,478	6.057	25.104
I, U.E.- SAN JOSÉ DEL VALLE	1	0,478	-168	26.589
J, U.E.- SAN JOSÉ DEL VALLE	1	0,478	2.589	10.730

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN S.J.D. "SAN JOSÉ DEL VALLE"**

- Se sitúa en la zona sureste del núcleo, delimitándose por la Avenida de Jerez, la Barriada Pablo VI y la prolongación de la calle Álvaro Domecq.
- La propuesta pretende construir el frente a la Avenida de Jerez, enlazando morfológicamente con las tramas urbanas preexistentes.

ZONA DE ORDENANZA San José del Valle	U.E.SJ.D.
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación	SUBZONA "San José del Valle"
USO GLOBAL Residencial	APROVECHAMIENTO TIPO 0,563

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X				
EDIFICACIÓN AISLADA					
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.					7
	FCH				4
RETRANQUEOS M.	FDO				3
	LT				3
OCUPACIÓN %					80

PROGRAMA	MÍM.	MÁX.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES		A	EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	2	4	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) 18.448,71m <sup>2</sup> .		
Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	17,50%	-

**OBSERVACIONES:**  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN S.J.E. "SAN JOSÉ DEL VALLE"**

- Se sitúa a continuación de la S.J.C, limitándose por ésta y las traseras de la Cuesta de San Antonio.
- La ordenación pretende continuar con una zona de expansión lógica, extendiendo la trama urbana que ya en el PGOU-84 se planteaba para la Unidad de Ejecución S.J.C e introduciendo nuevas zonas de espacios libres públicos que dignifiquen y aporten calidad de vida a los nuevos crecimientos.

ZONA DE ORDENANZA San José del Valle	U.E.SJ.E
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación	SUBZONA "San José del Valle"
USO GLOBAL Residencial	APROVECHAMIENTO TIPO 0,563

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X				
EDIFICACIÓN AISLADA					
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.					7
	FCH				4
RETRANQUEOS M.	FDO				3
	LT				3
OCUPACIÓN %					80

PROGRAMA	MÍM.	MÁX.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES		A	EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	2	4	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) 21.149,12m <sup>2</sup> .		
Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
19		

**OBSERVACIONES:**  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

UNIDAD DE EJECUCIÓN S.J.F. "SAN JOSÉ DEL VALLE"

1. Situada en la margen libre de la Avenida de Jerez, en la entrada al núcleo.
2. Plantea un crecimiento que dota de fachada digna al vial más importante de San José del Valle, sin entrar en contradicción con las tramas urbanas preexistentes.

ZONA DE ORDENANZA San José del Valle U.E.SJ.F

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "San José del Valle"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,563

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA			
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA			
CONDICIONES EDIF.			HILERA			
FRENTE MÍNIMO M.	20		B. VERTICAL	X	600 III	
RETRANQUEOS M.	FCH 4 FDO 3 LT 3	CT	B. AISLADO			
OCUPACIÓN %	80	I	B. HORIZON.	X	600 III	
			ABIERTA			
			CERRADA			

PROGRAMA	MÍM.	MÁX.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	2	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) 24.099m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	-	-

**OBSERVACIONES:**  
Se reservará el 20% del suelo neto edificable como espacio libre privado unitario y mancomunado.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

UNIDAD DE EJECUCIÓN S.J.G. "SAN JOSÉ DEL VALLE"

1. Situada al norte del núcleo, en la zona conocida como La Parada.
2. La Unidad de Ejecución recoge un crecimiento ilegal, producido a lo largo de los años, que es preciso reordenar y dotar convenientemente de servicios urbanísticos.
3. Los viales planteados se consideran mínimos obligatorios, debiendo desarrollar la propuesta concreta de edificación los viales privados interiores que posibiliten la ordenación interior.

ZONA DE ORDENANZA San José del Valle U.E.SJ.G

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "San José del Valle"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,563

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA			
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA	X	120 II	
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120 II	
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL			
RETRANQUEOS M.	FCH 4 FDO 3 LT 3	CT	B. AISLADO			
OCUPACIÓN %	80	I	B. HORIZON.	X	600 II	
			ABIERTA			
			CERRADA			

PROGRAMA	MÍM.	MÁX.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	5	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	5	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	5	7	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) 24.156m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	-	-

**OBSERVACIONES:**  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

UNIDAD DE EJECUCIÓN S.J.H. "SAN JOSÉ DEL VALLE"

1. Se sitúa al norte del núcleo, en la entrada por la carretera de La Barca, en la zona conocida como La Parada.
2. La Unidad de Ejecución recoge un crecimiento ilegal surgido a lo largo de los años, previendo su urbanización y ordenando los terrenos que, en parte, se mantienen libres.
3. Las secciones de los viales planteados se considerarán mínimos obligatorios.

ZONA DE ORDENANZA San José del Valle U.E.SJ.H

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "San José del Valle"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,563

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA			
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA	X	120 II	
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120 II	
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL			
RETRANQUEOS M.	FCH 4 FDO 3 LT 3	CT	B. AISLADO			
OCUPACIÓN %	80	I	B. HORIZON.	X	600 II	
			ABIERTA			
			CERRADA			

PROGRAMA	MÍM.	MÁX.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	5	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	A	B3	L
PYTO. URBANIZ.	-	5	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	5	7	SERV. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) 39.807m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	-	-

**OBSERVACIONES:**  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.



UNIDAD DE EJECUCIÓN S.J.I. "SAN JOSÉ DEL VALLE"

1. Se sitúa al norte del núcleo, en la entrada desde Jerez y La Barca.
2. Ocupa una zona donde ya se ubican algunas naves industriales y de almacenamiento instaladas en precario.
3. Se prevé para la Unidad de Ejecución el uso industrial y de almacenamiento, aprovechando para ello su situación, suficientemente alejada del núcleo consolidado y próxima a la carretera principal de acceso a San José del Valle.

ZONA DE ORDENANZA San José del Valle U.E.S.J.I.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "San José del Valle"  
 USO GLOBAL Actividad Económica APROVECHAMIENTO TIPO 0,563

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.	26		B. VERTICAL		
RETRANQUEOS M.	FCH 5 FDO 4 LT 4	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	60	I	B. HORIZON.		
			ABIERTA	X 1.000	15 M.
			CERRADA	X 500	15 M.

PROGRAMA	MÍN.	MÁX.	CONDICIONES DE USO			
ESTUDIO DETALLE	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1 A	B2 A	B3 A
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	L	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	1	3	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 L	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) 55.978m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos

**OBSERVACIONES:**  
 En I.C., la edificación se ajustará a la alineación exterior sin condiciones de retranqueos ni ocupación, siendo el frente mínimo de 12m.  
 Los usos se registrarán por el cuadro nº 7 de las Normas Generales.  
 Edificabilidad s/superficie bruta 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN S.J.J. "SAN JOSÉ DEL VALLE"

1. Se sitúa al norte del núcleo de San José del Valle, rematando la trama histórica originaria.
2. La ordenación se plantea conservando la direccionalidad de la trama preexistente y ubicando una zona verde de protección del arroyo.

ZONA DE ORDENANZA San José del Valle U.E.S.J.J.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "San José del Valle"  
 USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA	X		AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA	X 120	II
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X 120	II
FRENTE MÍNIMO M.	7		B. VERTICAL		
RETRANQUEOS M.	FCH 4 FDO 3 LT 3	CT	B. AISLADO		
OCUPACIÓN %	80	I	B. HORIZON.	X 600	II
			ABIERTA		
			CERRADA		

PROGRAMA	MÍN.	MÁX.	CONDICIONES DE USO			
ESTUDIO DETALLE			INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 A	B3 L
PYTO. URBANIZ.			RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.			SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta: 17.100m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
39	22	-

**OBSERVACIONES:**  
 Edificabilidad s/superficie bruta: 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA TORRECERA**

**ÁREA DE REPARTO T.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: T TORRECERA  
A. Tipo: 0,95

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, TORRECERA	1	0,80		

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

ZONA DE ORDENANZA Torrecera	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: T.A "Torrecera"	APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	600 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.	7
FCH.	0
RETRANQUEOS M.	FDO. -
	LT. 3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

En tipología CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA ZONA TORRECERA**

**ÁREA DE REPARTO T.2**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: T TORRECERA  
A. Tipo: 0,618

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
B, U.E.- TORRECERA	1,00	0,525	1.113	12.248
C, U.E.- TORRECERA	1,00	0,525	2.801	9.805

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN T.B. "TORRECERA"**

1. Situada al este del núcleo consolidado y al norte de la pista deportiva existente.
2. La propuesta de ubicación pretende completar la trama urbana en el este del núcleo, dejando la posibilidad de que por medio del preceptivo Estudio de Detalle se ordene interiormente la manzana con viarios privados.
3. Aparte de los viarios privados, a los que preceptivamente habrán de dar frente las viviendas, se reservará un 30% de la superficie total de la manzana edificable propuesta como espacio libre privado unitario y mancomunado, siendo de aplicación las condiciones edificatorias a las parcelas edificables resultantes.

**ZONA DE ORDENANZA Torrecedera U.E.T.B**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA "Torrecedera"**  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,618

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X					
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA	X 120	II	
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X 120	II	
FRENTE MÍNIMO M.			B. VERTICAL			
			B. AISLADO			
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 3		B. HORIZON.	X 600	II	
OCUPACIÓN %	60	I	ABIERTA			
			CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO				
E.D./P.R.	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 A	B3 P	
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A	
EJEC. URBANIZ.	2	4	SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 L	D3 L	

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 21.210m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	-	-

**OBSERVACIONES:**  
 Se reservará el 20% del suelo neto edificable como espacio libre privado unitario y mancomunado.  
 Edificabilidad s/superficie bruta 0,55m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN T.C. "TORRECERA"**

1. Situada al este del núcleo consolidado y al sur de la pista deportiva existente.
2. La propuesta de ubicación pretende completar la trama urbana en el este del núcleo, dejando la posibilidad de que por medio del preceptivo Estudio de Detalle se ordene interiormente la manzana con viarios privados.
3. Aparte de los viarios privados, a los que preceptivamente habrán de dar frente las viviendas, se reservará un 30% de la superficie total de la manzana edificable propuesta como espacio libre privado unitario y mancomunado, siendo de aplicación las condiciones edificatorias a las parcelas edificables resultantes.

**ZONA DE ORDENANZA Torrecedera U.E.T.C**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA "Torrecedera 4"**  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,618

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA	X					
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA	X 120	II	
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X 120	II	
FRENTE MÍNIMO M.			B. VERTICAL			
			B. AISLADO			
RETRANQUEOS M.	FCH 3 FDO - LT 3		B. HORIZON.	X 600	II	
OCUPACIÓN %	70	I	ABIERTA			
			CERRADA			

PLAZOS/PROGRA.	INI.	FIN.	CONDICIONES DE USO				
E.D./P.R.	-	5	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 A	B3 P	
PYTO. URBANIZ.	-	5	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A	
EJEC. URBANIZ.	5	7	SERV. TERCARIOS	D1 L	D2 L	D3 L	

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta: 13.341m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	-	-

**OBSERVACIONES:**  
 Edificabilidad s/superficie bruta 0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 En CT/BH se admitirá como máximo 1 viv/100m<sup>2</sup> de solar.

**ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LA ZONA TORREMELGAREJO**

**ÁREA DE REPARTO TR.1**

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: TR TORREMELGAREJO  
A. Tipo: 0,95

SUBZONA	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁX. DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
A, TORREMELGAREJO	1	0,80		

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

ZONA DE ORDENANZA Torremelgarejo	USO GLOBAL Residencial
SUBZONA: TR.A "Torremelgarejo"	APROVECH. TIPO: 0,95

MORFOLOGÍAS ADMITIDAS	MZ. COMP	x	MZ. ABIERT		MZ. CERR	x	EDF. AIS	x
-----------------------	----------	---	------------	--	----------	---	----------	---

TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	PARC. MÍNIMA	ALT. MÁXIMA	OCUP. MÁXIMA
UF/ AISLADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ PAREADA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
UF/ HILERA	120 M <sup>2</sup>	II	80%
CT/ B. HORIZON.	400 M <sup>2</sup>	II	80%

**CONDICIONES EDF.**

FRENTE MÍNIMO M.		7
RETRANQUEOS M.	FCH.	0
	FDO.	-
	LT.	3

**CONDICIONES DE USO.**

INDUS. SER. INDUS.	B1	L	B2	L	B3	L
RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
SERVI. TERCARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**OBSERVACIONES:**

En tipología CT/BH se admitirá como máximo una vivienda cada 100 M<sup>2</sup> de solar.

## ÁREAS DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. (SECTORES S.U.P.)

### ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 14 "EL CARRASCAL"

Se sitúa en los terrenos comprendidos entre la actual circunvalación de la N-IV, las instalaciones de la Bodega Croft y las de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

El uso asignado para este sector es el Bodeguero, dentro del genérico de Actividades Económicas; ello se justifica desde la necesidad de que una ciudad cuya caracterización y singularidad económica ha venido dada históricamente por la existencia de la industria bodeguera, cuente con una reserva de suelo exclusiva para dicha actividad, siendo éste, por su situación con respecto a la ciudad consolidada y el sistema general de comunicaciones, un emplazamiento idóneo.

#### ÁREA DE PLANEAMIENTO EL CARRASCAL

<b>SECTOR 14 "El Carrascal"</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Actividad Económica-Bodeguero	<b>SUPERFICIE</b> 128.000m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>CUATRIENIO</b> II

<b>MORFOLOGÍA</b>							
MANZANA COMPAC.	X	MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X

<b>TIPOLOGÍA</b>						
	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupación Máxima
UF		Aislada				
		Pareada				
		Hilera				
CT		B. Vertical				
		B. Aislado				
		B. Horizontal				
AE		Abierta	X			
		Cerrada	X			

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,4m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33												
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>				<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> s/RPU												
<b>OTROS USOS</b>	R	L	E	A	B1	A	B2	A	B3	A	D1	L	D2	L	D3	L

<b>PROGRAMACION</b>		<b>MAXIMO</b>
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PLAN PARCIAL		1
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO		1
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PROYECTO URBANIZACIÓN		1
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN		3

<b>OBSERVACIONES:</b>
(*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).



**ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTORES 19 Y 20 "GUADABAJAQUE"**

Localización: Ocupa parte del borde sur de la delimitación del suelo urbano. Está limitada al norte por el Polígono Sur y la U.E 2.H. Sur por la nueva variante sur, al oeste por la Carretera N-IV y al este por el S.G. \*\*\*\*.

Objetivos: Estos sectores pretenden ser la ampliación natural del Polígono Sur y, a su vez, remate de la ciudad por este flanco, resolviendo los bordes de contacto con la carretera N-IV y la nueva variante sur proyectada.

Determinaciones: La ordenación se realizará adecuándose a la trama existente, con una estructura similar, solucionando las prolongaciones de las vías de penetración desde la ciudad y creando otra u otras transversales a éstas, sensiblemente concéntricas con el vial principal del Polígono Sur.

Formando un colchón con la nueva variante sur, se sitúa un Sistema Local de Espacios Libres de una superficie total de 200.000m<sup>2</sup>, tal como queda grafiado en los planos, que por su localización complementa a la estructura general de espacios libres, tal como exige el R.P.U. Dando frente a la carretera N-IV y como prolongación de la manzana del hipermercado "Continente" se localizará una manzana de uso terciario, con una superficie mínima de 60.000m<sup>2</sup>.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO GUADABAJAQUE**

<b>SECTOR 19 "Guadabajaque Oeste"</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Residencial	<b>SUPERFICIE</b> 301.470m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>CUATRIENIO</b> 1º

<b>MORFOLOGÍA</b>							
MANZANA COMPAC.		MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X

<b>TIPOLOGÍA</b>						
	% (*)			Parcela Min. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupación Máxima
UF	45/60	Aislada	X	450	III	30%
		Pareada	X	450	III	30%
		Hilera	X	300	III	30%
CT	0/15	B. Vertical				
		B. Aislado				
		B. Horizontal	X	1.000	III	70%
AE	35/45	Abierta	X	1.500	II	50%
		Cerrada	X	1.000	II	60%

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,35m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33												
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>				<b>SUP. SIST. LOCALES: (**)</b>												
<b>OTROS USOS</b>	R	A	E	A	B1	A	B2	A	B3	A	D1	A	D2	A	D3	A

<b>PROGRAMACIÓN</b>		<b>MÁXIMO</b>
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PLAN PARCIAL		2
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO		2
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PROYECTO URBANIZACIÓN		2
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN		5

**OBSERVACIONES:**  
 Densidad media 11,5 viviendas/Ha. (orientativo a efectos de cálculo de dotaciones).  
 En el caso de viviendas colectivas en bloque horizontal se limita el nº de viviendas de esa tipología a una por cada 100m<sup>2</sup> de parcela.  
 (\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).  
 Las zonas verdes del RPU estarán integradas en los 80.000m<sup>2</sup> de suelo local.  
 (\*\*) 80.000m<sup>2</sup> de espacios libres + RPU resto dotaciones.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO GUADABAJAQUE**

<b>SECTOR 20 "Guadabajaque Este"</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Residencial	<b>SUPERFICIE</b> 352.750m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>CUATRIENIO</b> 2º

<b>MORFOLOGÍA</b>							
MANZANA COMPAC.		MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X

<b>TIPOLOGÍA</b>						
	% (*)			Parcela Min. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupación Máxima
UF	20/30	Aislada	X	450	III	30%
		Pareada	X	450	III	30%
		Hilera	X	300	III	30%
CT	60/70	B. Vertical	X	1.000	V	50%
		B. Aislado				
		B. Horizontal	X	1.000	III	60%
AE	0/10	Abierta	X	1.500	II	60%
		Cerrada				

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,35m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33												
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>				<b>SUP. SIST. LOCALES: (**)</b>												
<b>OTROS USOS</b>	R	A	E	A	B1	L	B2	L	B3	L	D1	L	D2	A	D3	L

<b>PROGRAMACIÓN</b>		<b>MÁXIMO</b>
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PLAN PARCIAL		6
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO		6
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PROYECTO URBANIZACIÓN		6
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN		9

**OBSERVACIONES:**  
 Densidad Media 27 viviendas/Ha. (orientativo a efectos de cálculo de dotaciones).  
 En el caso de viviendas colectivas en bloque horizontal se limita el nº de viviendas de esa tipología a una por cada 100m<sup>2</sup> de parcela.  
 (\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).  
 La superficie de zona verde del RPU se integrará en los 120.000m<sup>2</sup>.  
 (\*\*) 120.000m<sup>2</sup> de espacios libres + RPU resto dotaciones.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTORES 21 Y 22 “NAZARET”**

Localización: Se sitúan estos terrenos en la zona sureste de la ciudad, en el borde de la cuña que forman la carretera N-440 y el Camino de Nazaret. Al norte limita con el Camino de Nazaret, al sur con la nueva Ronda Este, al este con la Barriada Nueva Andalucía y al oeste con la carretera N-440 Jerez-Los Barrios.

Objetivos: Dos son los principales objetivos a los que deberá dar respuesta esta unidad de planeamiento. En primer lugar, formalizar claramente una amplia fachada de la ciudad a la Ronda Este de nueva creación. En segundo lugar, se deberá resolver la solución de continuidad de una zona muy compleja y variada desde el punto de vista morfológico y tipológico. Así, el entorno cuenta con viviendas unifamiliares aisladas (Montealegre), adosadas (U.E.2.L y 2.K), bloques en altura (Parque Atlántico), equipamiento (Club Nazaret) y viviendas de autoconstrucción (Pago San José y Nueva Andalucía).

Determinaciones: La zona comprendida entre el Camino de Montealegre y la carretera N-440 Jerez-Los Barrios se destinará exclusivamente a vivienda unifamiliar, salvo en el porcentaje establecido de usos compatibles en esta zona, excepcionalmente. Se admitirá la vivienda colectiva en bloque horizontal en soluciones de diseño de bordes y frentes urbanos.

La franja de manzanas que formaliza la fachada a la Ronda Este se resolverá en manzana abierta o cerrada, con un frente a dicha ronda de edificación vertical en cuatro plantas. En segunda línea dentro de la misma manzana podrá situarse en paralelo otro bloque similar al primero o un bloque horizontal de viviendas colectivas (III plantas).

Se dispondrá una zona verde que sirva de colchón separador con la barriada Nueva Andalucía.

El sector 21 dispondrá como mínimo de las cesiones establecidas en el Reglamento de Planeamiento. El sector 22 tendrá una superficie mínima de cesiones de 55.000m<sup>2</sup>, que se distribuirá para los usos públicos establecidos por el R.P.U. en sus porcentajes correspondientes, excepto el de espacios libres, que se verá incrementado hasta agotar la superficie total establecida.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO NAZARET**

**SECTOR 21 “Nazaret Oeste”**

<b>USO GLOBAL</b> Residencial	<b>SUPERFICIE</b> 290.887 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>CUATRIENIO</b> 1º

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPAC.		MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X
-----------------	--	-----------------	---	-----------------	---	---------------	---

**TIPOLOGÍA**

	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupación Máxima
UF	15/30	Aislada	X	500	II	20%
		Pareada	X	400	II	20%
		Hilera				
CT	85/70	B. Vertical	X	1.000	VI	35%
		B. Aislado				
		B. Horizontal	X	1.000	III	70%
AE		Abierta				
		Cerrada				

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,39m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>	<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> s/RPU
<b>OTROS USOS</b>	R A E A B1 P B2 L B3 P D1 L D2 A D3 L

<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>MÁXIMO</b>
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PLAN PARCIAL	1
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	1
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	1
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	3

**OBSERVACIONES:**

Densidad media 26 viviendas/Ha. (orientativo a efectos de cálculo de dotaciones)

En el caso de viviendas colectivas en bloque horizontal se limita el nº de viviendas de esa tipología a una por cada 100m<sup>2</sup> de parcela.

En el caso de CT/BA se admitirá como máximo 1 viv/400m<sup>2</sup> de solar.

(\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).

**ÁREA DE PLANEAMIENTO NAZARET**

**SECTOR 22 “Nazaret Este”**

<b>USO GLOBAL</b> Residencial	<b>SUPERFICIE</b> 166.567 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>CUATRIENIO</b> 1º

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPAC.		MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X
-----------------	--	-----------------	---	-----------------	---	---------------	---

**TIPOLOGÍA**

	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupación Máxima
UF	20/30	Aislada	X	600	II	30%
		Pareada	X	200	II	40%
		Hilera	X	150	II	50%
CT	70/80	B. Vertical	X	1.000	VI	30%
		B. Aislado				
		B. Horizontal	X	1.000	II	60%
AE		Abierta				
		Cerrada				

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,36m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>	<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> s/RPU
<b>OTROS USOS</b>	R A E A B1 P B2 L B3 P D1 L D2 A D3 L

<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>MÁXIMO</b>
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PLAN PARCIAL	1
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	1
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	1
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	3

**OBSERVACIONES:**

Densidad media 24 viviendas/Ha. (orientativo a efectos de cálculo de dotaciones)

En el caso de viviendas colectivas en bloque horizontal se limita el nº de viviendas de esa tipología a una por cada 100m<sup>2</sup> de parcela.

(\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTORES 23 Y 24 "PAGO SAN JOSÉ"**

Localización: Componen estos sectores los terrenos vacantes de la zona denominada Pago de San José, hasta la nueva Ronda Este proyectada, con una forma sensiblemente triangular en su conjunto.

Están limitados al norte por el Sector 25 "Canaleja" del S.U.P. y la U.E.4.H.4, al sures-te por la Ronda Este y al oeste por el límite del suelo urbano que delimita las unida-des de ejecución 10.10 y 2.K.1 y la Barriada Nueva Andalucía.

Objetivos: Se pretende con estos nuevos sectores mantener de alguna manera las características morfológicas y tipológicas de la zona con edificaciones de baja altura destinadas a vivienda unifamiliar, integrando mediante la ordenación del nuevo viario, las zonas consolidadas y proyectadas dentro del suelo urbano, poco conectadas en la actualidad debido a este vacío existente.

Determinaciones: El sistema viario procurará ajustarse a la estructura del entorno, para facilitar y mejorar la interconexión y dotación de las zonas consolidadas. En la ordenación se recogerá el vial de prolongación del camino de Nazaret grafiado en los planos.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO PAGO SAN JOSÉ**

<b>SECTOR 23 "Pago San José Sur"</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Residencial	<b>SUPERFICIE</b> 186.574m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>CUATRIENIO</b> 2º

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPAC.	MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X
-----------------	-----------------	---	-----------------	---	---------------	---

**TIPOLOGÍA**

	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupació Máxima
UF		Aislada				
		Pareada	X	120	II	60%
		Hilera	X	120	II	60%
CT		B. Vertical				
		B. Aislado				
		B. Horizontal	X	1.000	II	75%
AE		Abierta				
		Cerrada				

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,36m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>										<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33									
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>										<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> s/RPU									
<b>OTROS USOS</b>	R	A	E	A	B1	P	B2	L	B3	P	D1	L	D2	A	D3	L			

**PROGRAMACIÓN MÁXIMO**

PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PLAN PARCIAL	5
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	5
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	5
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	7

**OBSERVACIONES:**  
 Densidad media 26,8 viviendas/Ha. (orientativo a efectos de cálculo de dotaciones).  
 En el caso de viviendas colectivas en bloque horizontal se limita el nº de viviendas de esa tipología a una por cada 100m<sup>2</sup> de parcela.  
 (\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).

**ÁREA DE PLANEAMIENTO PAGO SAN JOSÉ**

<b>SECTOR 24 "Pago San José Norte"</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Residencial	<b>SUPERFICIE</b> 139.835m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>CUATRIENIO</b> 2º

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPAC.	MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X
-----------------	-----------------	---	-----------------	---	---------------	---

**TIPOLOGÍA**

	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupació Máxima
UF		Aislada				
		Pareada	X	120	II	60%
		Hilera	X	120	II	60%
CT		B. Vertical				
		B. Aislado				
		B. Horizontal	X	1.000	II	75%
AE		Abierta				
		Cerrada				

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,36m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>										<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33									
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>										<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> s/RPU									
<b>OTROS USOS</b>	R	A	E	A	B1	P	B2	L	B3	P	D1	L	D2	A	D3	L			

**PROGRAMACIÓN MÁXIMO**

PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PLAN PARCIAL	6
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	6
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	6
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	8

**OBSERVACIONES:**  
 Densidad media 23,2 viviendas/Ha. (orientativo a efectos de cálculo de dotaciones).  
 En el caso de viviendas colectivas en bloque horizontal se limita el nº de viviendas de esa tipología a una por cada 100m<sup>2</sup> de parcela.  
 (\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 25 “LA CANALEJA”**

Localización: Conforman este sector la vaguada del Arroyo de la Canaleja hasta la altura del límite este de la Barriada La Milagrosa. Sus límites son: al norte las unidades de ejecución 4.F.2, 4.G.3 y la Barriada de La Milagrosa, al sur el Sector 24 “Pago de San José Norte” del S.U.P. y U.E.4.H.4 La Teja, al oeste la carretera de Jerez a Cortes y al este el Sector 26 “La Milagrosa” del S.U.P.

Objetivos: Los dos objetivos fundamentales de este sector son la creación de una gran zona verde en una vaguada con excelentes condiciones paisajísticas y la solución de los bordes urbanos de la misma, formando un conjunto integrado y armonioso.

Determinaciones: Se considera con carácter obligatorio en la ordenación del plan parcial la localización del sistema local verde de 122.000m<sup>2</sup> y los viales grafiados en los planos. No será necesario más dotación de zona verde que el sistema local antes mencionado.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO LA CANALEJA**

<b>SECTOR 25 “La Canaleja”</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Residencial	<b>SUPERFICIE</b> 243.780m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>CUATRIENIO</b> 1º

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPAC.		MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X
-----------------	--	-----------------	---	-----------------	---	---------------	---

**TIPOLOGÍA**

	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupació Máxima
UF		Aislada				
		Pareada				
		Hilera				
CT	100	B. Vertical	X	1.000	IV	30%
		B. Aislado				
		B. Horizontal	X	1.000	II	70%
AE		Abierta				
		Cerrada				

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,45m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>	<b>SUP. SIST. LOCALES: (**)</b>
<b>OTROS USOS</b>	R A E A B1 P B2 L B3 P D1 L D2 A D3 L

**PROGRAMACIÓN** **MÁXIMO**

PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PLAN PARCIAL	2
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	2
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	2
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	4

**OBSERVACIONES:**

Densidad media 27,7 viviendas/Ha. (orientativo a efectos de cálculo de dotaciones).

En el caso de viviendas colectivas en bloque horizontal se limita el nº de viviendas de esa tipología a una por cada 100m<sup>2</sup> de parcela.

(\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).

(\*\*) 122.000m<sup>2</sup> de espacios libres + RPU resto dotaciones.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 26 “LA MILAGROSA”**

Localización: Este sector se sitúa en el límite del suelo urbano definido por el borde de la Barriada La Milagrosa. Limita al norte con la carretera de Cortes, al sur con la Barriada La Teja, al este con la unidad de ejecución 4.T El Pimiento y al oeste con la Barriada La Milagrosa.

Objetivos: Se pretende, por una parte, ampliar el suelo de desarrollo urbano por una zona donde discurrirá la nueva Ronda Este, que parte al sector en dos, y por otra, la prolongación de la zona verde proyectada en el sector 25 “La Canaleja”.

Determinaciones: Se deberá recoger obligatoriamente en el plan parcial la zona verde y los viales grafiados en los planos de ordenación. Esta zona verde tiene carácter de sistema local y será complementada e incrementada con las dotaciones mínimas a prever de acuerdo con el anexo del Reglamento de Planeamiento, a cuyos efectos no computará la mencionada superficie localizada ya de zona verde (70.000m<sup>2</sup>) para el cálculo del 10% de espacios libres. Los bordes de la Ronda Este se formalizarán mediante viviendas colectivas en bloque vertical.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO LA MILAGROSA**

<b>SECTOR 26 “La Milagrosa”</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Residencial	<b>SUPERFICIE</b> 230.163m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>CUATRIENIO</b> 2º

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPAC.	MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X
-----------------	-----------------	---	-----------------	---	---------------	---

**TIPOLOGÍA**

	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupació Máxima
UF		Aislada				
		Pareada				
		Hilera				
CT	100	B. Vertical	X	1.000	VI	25%
		B. Aislado				
		B. Horizontal	X	1.000	II	70%
AE		Abierta				
		Cerrada				

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,43m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>	<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> 71.000m <sup>2</sup> + RPU
<b>OTROS USOS</b>	R A E A B1 P B2 L B3 P D1 L D2 A D3 L

**PROGRAMACIÓN**

	<b>MÁXIMO</b>
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PLAN PARCIAL	5
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	5
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	5
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	7

**OBSERVACIONES:**  
 Densidad media 27,2 viviendas/Ha. (orientativo a efectos de cálculo de dotaciones)  
 En el caso de viviendas colectivas en bloque horizontal se limita el nº de viviendas de esa tipología a una por cada 100m<sup>2</sup> de parcela.  
 (\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).



**ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTORES 27 Y 28 “LA MARQUESA”**

Localización: Esta zona se sitúa al borde de la margen sur de la carretera de Arcos, alrededor del complejo deportivo municipal Piscinas Jerez. Limita al norte con la Carretera de Arcos, al sur con las U.E.4G.4.A y 4G.4.B “Pago Percebá”, al este con el suelo no urbanizable y al oeste con las U.E.10.18.1 Y 10.18.2.

Objetivos: Se pretende conseguir en este área de planeamiento un alto nivel de dotaciones que, junto con las excelentes comunicaciones que poseerá la zona (carretera de Arcos y Ronda Este), permita obtener una alta calidad de vida para los residentes. Por este motivo se localizan en su ámbito dos sistemas locales de equipamientos, uno en cada sector. En el sector sur se crea toda una amplia franja verde al oeste de la Ronda Este de 101.000m<sup>2</sup>; en el sector norte se sitúa espacio dotacional de ampliación del complejo municipal allí existente de 14.000m<sup>2</sup>, más 20.000m<sup>2</sup> destinados a espacios libres.

Por último se considera un objetivo importante a cuidar, como es la formalización de las fachadas a la Ronda Este y a la carretera de Arcos.

Determinaciones: Dentro de la ordenación de la zona se recogerán con carácter obligatorio los sistemas locales antes descritos y grafiados en los planos del presente documento. Parte del sistema local del Sector 28 (20.000m<sup>2</sup>) estarán destinados a espacios libres y serán localizados por el Plan Parcial. Tanto la fachada a la Ronda Este como a la carretera de Arcos se resolverá con edificación colectiva en bloque vertical.

En las zonas interiores se usará la tipología unifamiliar o Colectiva en bloque horizontal de acuerdo con las condiciones establecidas en la ficha adjunta.

Se formalizará por el Plan Parcial una franja de espacio libre que aisle la zona residencial del Sector 27 del cementerio y su ampliación.

A los efectos del cómputo de las cesiones para dotaciones exigidas por el RPU, se excluirán de la superficie total de cada sector las superficies de espacios libres previstas por el PGOU para su localización.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO LA MARQUESA**

**SECTOR 27 “La Marquesa Sur”**

**USO GLOBAL** Residencial **SUPERFICIE** 400.870m<sup>2</sup>  
**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **CUATRIENIO** 1º

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPAC.		MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X
-----------------	--	-----------------	---	-----------------	---	---------------	---

**TIPOLOGÍA**

	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupación Máxima
UF	20/40	Aislada	X	800	II	25%
		Pareada	X	200	II	40%
		Hilera	X	120	II	60%
CT	60/80	B. Vertical	X	1.000	VI	30%
		B. Aislado				
		B. Horizontal	X	1.000	II	60%
AE		Abierta				
		Cerrada				

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,40m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>	<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> 101.000m <sup>2</sup> + RPU
<b>OTROS USOS</b>	R A E A B1 P B2 L B3 P D1 L D2 A D3 P

<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>MÁXIMO</b>
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PLAN PARCIAL	2
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	2
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	2
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	5

**OBSERVACIONES:**

Densidad media 26,2 viviendas/Ha. (orientativo a efectos de cálculo de dotaciones).

En el caso de viviendas colectivas en bloque horizontal se limita el nº de viviendas de esa tipología a una por cada 100m<sup>2</sup> de parcela.

(\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).

**ÁREA DE PLANEAMIENTO LA MARQUESA**

**SECTOR 28 “La Marquesa Norte”**

**USO GLOBAL** Residencial **SUPERFICIE** 169.100m<sup>2</sup>  
**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **CUATRIENIO** 2º

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPAC.		MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X
-----------------	--	-----------------	---	-----------------	---	---------------	---

**TIPOLOGÍA**

	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupación Máxima
UF	20/40	Aislada	X	800	II	25%
		Pareada	X	200	II	40%
		Hilera	X	120	II	60%
CT	60/80	B. Vertical	X	1.000	VI	30%
		B. Aislado				
		B. Horizontal	X	1.000	II	60%
AE	Cerrada	Abierta				

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,40m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>	<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> 34.000m <sup>2</sup> + RPU
<b>OTROS USOS</b>	R A E A B1 P B2 L B3 P D1 L D2 A D3 L

<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>MÁXIMO</b>
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PLAN PARCIAL	7
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	7
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	7
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	9

**OBSERVACIONES:**

Densidad media 26,6 viviendas/Ha. (orientativo a efectos de cálculo de dotaciones).

En el caso de viviendas colectivas en bloque horizontal se limita el nº de viviendas de esa tipología a una por cada 100m<sup>2</sup> de parcela.

(\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 29 "AVENIDA DE EUROPA"**

Localización: Ocupa este sector una lengua de terrenos que desde la Barriada San José Obrero viene a asomarse a la Avenida de Europa entre dos porciones de suelo urbano de uso industrial. Limita al norte con la Unidad de Ejecución 2.Q y Barriada San José Obrero, al sur con la Avenida de Europa, al este con el Sector 30 San José Obrero y al oeste con porción de suelo urbano industrial y U.E.6.P.2.

Objetivos: Son objetivos de este sector, además de consolidar un amplio vacío urbano, dar salida hacia la Avenida de Europa a la Barriada San José Obrero y formalizar fachada a la citada Avenida.

Determinaciones: Los viales grafiados en planos son de carácter obligatorio y vinculante. El frente a la Avenida de Europa se formalizará con viviendas colectivas en bloque vertical. La cesión para zona verde de este Plan Parcial será como mínimo de 20.000m<sup>2</sup>, incluidas las establecidas por el R.P.U.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO AVENIDA DE EUROPA**

<b>SECTOR 29 "Avenida de Europa"</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Residencial	<b>SUPERFICIE</b> 114.205m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>CUATRIENIO</b> 1º

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPAC.	X	MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X
-----------------	---	-----------------	---	-----------------	---	---------------	---

**TIPOLOGÍA**

	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupació Máxima
UF	10/20	Aislada				
		Pareada				
		Hilera	X	120	II	60%
CT	80/90	B. Vertical	X	600	VI	25%
		B. Aislado				
		B. Horizontal	X	600	II	70%
AE		Abierta				
		Cerrada				

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,38m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>	<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> (**)
<b>OTROS USOS</b>	R A E A B1 P B2 L B3 P D1 L D2 A D3 L

**PROGRAMACIÓN MÁXIMO**

PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PLAN PARCIAL	1
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	1
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	1
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	3

**OBSERVACIONES:**  
 Densidad media 28,5 viviendas/Ha. (orientativo a efectos de cálculo de dotaciones).  
 En el caso de viviendas colectivas en bloque horizontal se limita el nº de viviendas de esa tipología a una por cada 100m<sup>2</sup> de parcela.  
 (\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).  
 (\*\*) 20.000m<sup>2</sup> de espacios libres + RPU.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 30 “SAN JOSÉ OBRERO”**

Localización: Comprende estos terrenos la franja que une el camino de Espera con la Avenida de Europa bordeando la barriada San José Obrero. Limita al norte con el Camino de Espera, al sur con bolsa de suelo urbano industrial y Avenida de Europa, al este con suelo urbanizable no programado y al oeste con la barriada San José Obrero y Sector 29.

Objetivos: Es el objetivo fundamental de este sector solucionar el crecimiento de la barriada San José Obrero y abrirla a la Avenida de Europa.

Determinaciones: Los viales grafiados en los planos son de carácter vinculante. Se tendrá especial cuidado con el uso de las tipologías para adecuarlas a los contornos. El bloque vertical sólo podrá emplearse dando frente a la Avenida de Europa o al nuevo vial que une a ésta con el Camino de Espera.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO SAN JOSÉ OBRERO**

<b>SECTOR 30 “San José Obrero”</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Residencial	<b>SUPERFICIE</b> 209.688m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>CUATRIENIO</b> 2º

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPAC.	X	MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X
-----------------	---	-----------------	---	-----------------	---	---------------	---

**TIPOLOGÍA**

	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupación Máxima
UF	10/20	Aislada				
		Pareada				
		Hilera	X	120	II	60%
CT	80/90	B. Vertical	X	600	VI	25%
		B. Aislado				
		B. Horizontal	X	600	II	70%
AE		Abierta				
		Cerrada				

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,42m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>	<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> s/RPU
<b>OTROS USOS</b>	R A E A B1 P B2 L B3 P D1 L D2 A D3 L

**PROGRAMACIÓN**

	<b>MÁXIMO</b>
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PLAN PARCIAL	7
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	7
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	7
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	9

**OBSERVACIONES:**  
 Densidad media 28,5 viviendas/Ha. (orientativo a efectos de cálculo de dotaciones).  
 En el caso de viviendas colectivas en bloque horizontal se limita el nº de viviendas de esa tipología a una por cada 100m<sup>2</sup> de parcela.  
 (\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTORES 31 Y 32 “POZOALBERO”**

Localización: Componen este sector los terrenos anexos al límite del suelo urbano que bordea el polígono industrial Santa Cruz y la U.E.10.3. Limita al noroeste con la carretera N-IV, al sureste con las Unidades de Ejecución 4.A.3 y 4.B.3, al noreste con la finca Pozoalbero y al suroeste con el polígono industrial Santa Cruz y la U.E.10.3.

Objetivos: Tienen por objeto estos sectores consolidar un amplio vacío existente entre la carretera N-IV y el Camino de Espera, resolviendo y solucionando los contactos con las zonas edificadas más o menos consolidadas del Camino de Espera, dándoles salida hacia la carretera N-IV.

Determinaciones: Los viarios y las zonas verdes grafiadas en los planos tienen carácter vinculante y deberán ser recogidos en la ordenación. El frente a la carretera N-IV se diseñará con tipología de vivienda unifamiliar aislada.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO POZOALBERO**

<b>SECTOR 31 "Pozoalbero Sur"</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Residencial	<b>SUPERFICIE</b> 227.045m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>CUATRIENIO</b> 2º

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPAC.	MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X
-----------------	-----------------	---	-----------------	---	---------------	---

**TIPOLOGÍA**

	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupació Máxima
UF	15/25	Aislada	X	500	II	25%
		Pareada	X	200	II	40%
		Hilera	X	150	II	50%
CT	75/85	B. Vertical	X	1.000	VI	30%
		B. Aislado				
AE		B. Horizontal	X	1.000	II	60%
		Abierta				
		Cerrada				

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,37m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33												
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>				<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> s/RPU												
<b>OTROS USOS</b>	R	A	E	A	B1	P	B2	L	B3	P	D1	L	D2	A	D3	L

**PROGRAMACIÓN MÁXIMO**

PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PLAN PARCIAL	5
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	5
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	5
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	7

**OBSERVACIONES:**  
 Densidad media 27,5 viviendas/Ha. (orientativo a efectos de cálculo de dotaciones).  
 En el caso de viviendas colectivas en bloque horizontal se limita el nº de viviendas de esa tipología a una por cada 100m<sup>2</sup> de parcela.  
 (\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).

**ÁREA DE PLANEAMIENTO POZOALBERO**

<b>SECTOR 32 "Pozoalbero Norte"</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Residencial	<b>SUPERFICIE</b> 176.907m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>CUATRIENIO</b> 2º

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPAC.	MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X
-----------------	-----------------	---	-----------------	---	---------------	---

**TIPOLOGÍA**

	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupació Máxima
UF	15/25	Aislada	X	500	II	25%
		Pareada	X	200	II	40%
		Hilera	X	150	II	50%
CT	75/85	B. Vertical	X	1.000	VI	30%
		B. Aislado				
AE		B. Horizontal	X	1.000	II	60%
		Abierta				
		Cerrada				

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,37m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33												
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>				<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> s/RPU												
<b>OTROS USOS</b>	R	A	E	A	B1	P	B2	L	B3	P	D1	L	D2	A	D3	L

**PROGRAMACIÓN MÁXIMO**

PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PLAN PARCIAL	7
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	7
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	7
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	9

**OBSERVACIONES:**  
 Densidad media 28,3 viviendas/Ha. (orientativo a efectos de cálculo de dotaciones).  
 En el caso de viviendas colectivas en bloque horizontal se limita el nº de viviendas de esa tipología a una por cada 100m<sup>2</sup> de parcela.  
 (\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 33 “CIUDAD DEL TRANSPORTE”**

Localización: Ocupa unos terrenos de forma rectangular situados al norte de la ciudad, junto a la entidad local menor de Guadalcaçin. Limita al noroeste con la carretera N-IV, al sureste con la vía del ferrocarril Jerez a Almargin, al noreste con la carretera de enlace de la autopista con la N-IV y al suroeste con la carretera que une Guadalcaçin con esta misma carretera. Este área queda partida en dos por las vías del ferrocarril Madrid-Cádiz.

Objetivos: Se pretende localizar en estos terrenos un Centro Logístico de apoyo al transporte, dadas sus excelentes comunicaciones por carretera, su proximidad al Aeropuerto y al cruzar su ámbito la línea del ferrocarril Madrid-Cádiz. Dentro de la delimitación de estos sectores se localiza un Sistema General destinado en parte a la construcción de una estación ferroviaria de mercancías y a usos administrativos y dotacionales, de una superficie entre el 25% y el 30% de la superficie bruta total.

Determinaciones: Los suelos de edificabilidad lucrativa se destinarán en un 50% a usos relacionados con el transporte y en un 50% a actividades productivas complementarias.

A los efectos del cómputo de espacios libres y resto de dotaciones exigidas por el RPU, no se tendrá en cuenta la superficie afecta a Sistema General.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO CIUDAD DEL TRANSPORTE**

<b>SECTOR 33 “Ciudad del Transporte”</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Actividad Económica	<b>SUPERFICIE</b> 750.000m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Expropiación	<b>CUATRIENIO</b> 1º

<b>MORFOLOGÍA</b>							
MANZANA COMPAC.	X	MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X

<b>TIPOLOGÍA</b>						
	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupació Máxima
UF		Aislada				
		Pareada				
		Hilera				
CT		B. Vertical				
		B. Aislado				
		B. Horizontal				
AE		Abierta	X			
		Cerrada	X			

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,40m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>	SUP. SIST. GENERAL: adscritos 306.420m <sup>2</sup>
<b>OTROS USOS</b>	R L E A B1 A B2 A B3 A D1 L D2 L D3 L

<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>MÁXIMO</b>
PRESENTACIÓN Y ADMISION A TRAMITE PLAN PARCIAL	1
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	1
PRESENTACIÓN Y ADMISION A TRAMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	1
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	5

**OBSERVACIONES**

(\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).  
Para el cálculo de la total edificabilidad sólo se tendrá en cuenta la superficie del sector no afecto al Sistema General.



**ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 34 "LA NORIETA"**

Localización: Se sitúa este sector al norte de la ciudad, en el ángulo de confluencia entre la carretera N-IV y la nueva Ronda Oeste. Limita al norte con la Ronda Oeste, al sureste con la carretera N-IV y al suroeste con la U.E.B.E.2 y con el Sector 35 "Parque Empresarial".

Objetivos: Este sector pretende completar toda una obra destinada al uso de actividad económica, aprovechando sus excelentes comunicaciones y la proximidad con el futuro centro estratégico de transportes y con el aeropuerto.

Determinaciones: La ordenación deberá resolver adecuadamente el punto o puntos de acceso al sector desde las carreteras adyacentes.

Los espacios libres deberán figurar en lugares destacados, de manera que se cuiden notablemente los aspectos paisajísticos de la ordenación, huyendo de la imagen tradicional de polígono industrial.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO LA NORIETA**

<b>SECTOR 34 "La Norieta"</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Actividad Económica	<b>SUPERFICIE</b> 269.905m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Compensación	<b>CUATRIENIO</b> 2º

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPAC.	X	MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X
-----------------	---	-----------------	---	-----------------	---	---------------	---

**TIPOLOGÍA**

	% (*)		Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupació Máxima
UF		Aislada			
		Pareada			
		Hilera			
CT		B. Vertical			
		B. Aislado			
		B. Horizontal			
AE		Abierta	X		
		Cerrada	X		

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,44m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>	<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> s/RPU
<b>OTROS USOS</b>	R L E A B1 A B2 A B3 A D1 L D2 L D3 L

<b>PROGRAMACION</b>	<b>MÁXIMO</b>
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PLAN PARCIAL	6
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	6
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	6
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	8

**OBSERVACIONES**

(\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 35 “PARQUE EMPRESARIAL”**

Localización: Ocupa la parte de la franja de terrenos existente entre las U.E.B.E.1 y B.E.2 y la nueva Ronda Oeste.

Limita al norte con franja de terrenos a orilla de la nueva Ronda Oeste, al sur con la actual circunvalación de la carretera N-IV, al este con el Sector 34 “La Norieta” y al oeste con el camino de Morabita.

Objetivos: Este sector pretende ser la ampliación natural de la primera fase proyectada del parque empresarial destinado a la instalación de industrias agroalimentarias.

Determinaciones: La ordenación dibujada en los planos se traza con carácter orientativo.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO PARQUE EMPRESARIAL**

<b>SECTOR 35 “Parque Empresarial”</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Actividad Económica	<b>SUPERFICIE</b> 474.223m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Expropiación	<b>CUATRIENIO</b> 1º

<b>MORFOLOGÍA</b>							
MANZANA COMPAC.	X	MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X

<b>TIPOLOGÍA</b>						
	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupació Máxima
UF		Aislada				
		Pareada				
		Hilera				
CT		B. Vertical				
		B. Aislado				
		B. Horizontal				
AE		Abierta	X			
		Cerrada	X			

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,42m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>	<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> s/RPU
<b>OTROS USOS</b>	R L E A B1 A B2 A B3 A D1 L D2 L D3 L

<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>MÁXIMO</b>
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PLAN PARCIAL	1
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	1
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	1
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	8

<b>OBSERVACIONES</b>
(*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 36 "CARRETERA DE SANLÚCAR"**

Localización: Se sitúa este sector en unos terrenos clasificados como urbanizables no programados en el anterior PGOU, al oeste de la ciudad.

Limita al norte con la carretera de Sanlúcar, al sur con la bodega "Las Copas" de González Byass, al este con la actual circunvalación de la carretera N-IV y al oeste con la nueva Ronda Oeste proyectada.

Objetivos: Es el objetivo de este sector completar una gran manzana de actividad económica delimitada por la carretera de circunvalación, la nueva Ronda Oeste y la carretera de Sanlúcar, formalizando la fachada a ésta última.

Determinaciones: La ordenación deberá resolver adecuadamente el punto o puntos de acceso al sector desde las carreteras adyacentes. Los espacios libres deberán figurar en lugares destacados, de manera que se cuiden notablemente los aspectos paisajísticos de la ordenación, huyendo de la imagen tradicional de polígono industrial.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO CARRETERA DE SANLÚCAR**

<b>SECTOR 36 "Carretera de Sanlúcar"</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Actividad Económica	<b>SUPERFICIE</b> 246.140m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b> Expropiación	<b>CUATRIENIO</b> 1º

**MORFOLOGÍA**

MANZANA COMPAC.	X	MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	X
-----------------	---	-----------------	---	-----------------	---	---------------	---

**TIPOLOGÍA**

	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupació Máxima
UF		Aislada				
		Pareada				
		Hilera				
CT		B. Vertical				
		B. Aislado				
		B. Horizontal				
AE		Abierta	X			
		Cerrada	X			

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,45m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>	<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> s/RPU
<b>OTROS USOS</b>	R L E A B1 A B2 A B3 A D1 L D2 L D3 L

**PROGRAMACIÓN MÁXIMO**

PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PLAN PARCIAL	1
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	1
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRÁMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	1
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	4

**OBSERVACIONES**

(\*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).

**ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO. SECTOR 37 "GUADALCACÍN NORTE"**

Localización: Se ubica en los terrenos situados al norte de Guadalcaçín, entre el núcleo originario, el canal de la Confederación Hidrográfrica del Guadalquivir y los crecimientos surgidos a raíz del PGOU de 1984.

Objetivos: El objetivo fundamental es el crecimiento ordenado del núcleo de Guadalcaçín hacia su zona norte, reconvirmando el frente urbano y respetando la trama urbana existente.

Determinaciones: La ordenación se integrará totalmente con la trama urbana preexistente, no presentando por tanto discontinuidades con el viario ni con los volúmenes edificatorios circundantes. La imagen de lo construido deberá, así mismo, ser respetuosa con la de su entorno.

En ningún caso se dispondrán las dotaciones en situaciones de marginalidad espacial que conlleven su degradación e infrutilización.

Las secciones totales de viario no serán inferiores a 9m. en los de sentido único y 12m. en los de doble sentido.

**ÁREA DE PLANEAMIENTO GUADALCACÍN NORTE**

<b>SECTOR 37 "Guadalcaçín Norte"</b>	
<b>USO GLOBAL</b> Residencial	<b>SUPERFICIE</b> 66.290m <sup>2</sup>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	<b>CUATRIENIO</b> 1º

<b>MORFOLOGÍA</b>							
MANZANA COMPAC.		MANZANA CERRADA	X	MANZANA ABIERTA	X	Edif. aislada	

<b>TIPOLOGÍA</b>						
	% (*)			Parcela Mín. (m <sup>2</sup> )	Altura Máxima	Ocupació Máxima
UF	0/30	Aislada				
		Pareada	X	200	II	40%
		Hilera	X	120	II	60%
CT	70/100	B. Vertical				
		B. Aislado				
		B. Horizontal	X	600	II	70%
AE		Abierta				
		Cerrada				

<b>EDIFICABILIDAD</b> 0,45m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b> 0,33
<b>DERECHO PROPIETARIOS</b>	<b>SUP. SIST. LOCALES:</b> s/RPU
<b>OTROS USOS</b>	R A E A B1 P B2 L B3 P D1 L D2 A D3 L

<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>MÁXIMO</b>
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PLAN PARCIAL	2
APROBACIÓN DE PROYECTO REDISTRIBUTIVO	2
PRESENTACIÓN Y ADMISIÓN A TRAMITE PROYECTO URBANIZACIÓN	2
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN/EDIFICACIÓN	5

<b>OBSERVACIONES:</b>
Densidad media 28,3 viviendas/Ha.
(*) Valores máximos y mínimos tolerados (%).

## SISTEMAS GENERALES EN S.U.P.

### SISTEMA GENERAL EN S.U.P. "CIUDAD DEL TRANSPORTE" (SG-A)

Este Sistema General se localizará y ordenará en el Plan Parcial del Sector 33, al que se encuentra adscrito, si bien su superficie no se tendrá en cuenta a los efectos del cómputo de espacios libres y dotaciones locales exigidas por el RPU para los Planes Parciales.

El Sistema General tendrá como uso global el de equipamiento comunitario y servicios públicos exigidos para el funcionamiento de la Ciudad del Transporte y gestionado mediante concesión administrativa u otras formas del Derecho Administrativo. También se podía prever parte del suelo a distintos usos, siempre de dominio público.

La superficie de Sistema General es de 306.420 metros cuadrados, si bien en los planos de ordenación no se ha establecido una localización determinada, sino que en la delimitación del Sector 33 realizada en aquéllos se incorpora tanto la superficie de Sistema General como la superficie (750.000m<sup>2</sup>) del uso global de actividades económicas.

### SISTEMA GENERAL EN S.U.P. "LA GRANJA" (SG-B)

Ocupa el terreno arbolado de la finca denominada "La Granja-Santa Teresa", con frente a la carretera de La Corta y a la Higuera que une La Corta con Pino Solete.

El objeto de este Sistema General de Espacios Libres es, de una parte, la conservación y mejora de la valiosa arboleda existente, en la que se integran múltiples especies, y de otra, lograr un acercamiento de la ciudad al río a partir de este espacio natural que por sus condiciones topográficas y de situación representa un excelente mirador natural del Valle Bajo del Guadalete.

La utilización de este espacio ha de conllevar, de una parte, una mínima urbanización interior de tipo blando que no altere las condiciones naturales y paisajísticas existentes, y de otra, la adecuación de la Higuera de Pino Solete desde el Puente de Cádiz como paseo e itinerario peatonal y en bicicleta.

El Sistema General se divide en los dos cuatrienios de actuación del SUP; en el primero se incluye la zona B-2, con una superficie de 128.692 m<sup>2</sup>, y en el segundo la zona B-1, con 294.312 m<sup>2</sup>.

Se podrá ejecutar directamente.

### SISTEMA GENERAL EN S.U.P. "CAÑADA ANCHA" (SG-C)

Es una larga franja de terreno que se sitúa paralela a la carretera Guadalcacín-Nueva Jarilla, en el contacto de ésta con la futura Ciudad del Transporte.

Constituye una zona de espacios libres que conforma el frente de la Ciudad del Transporte por el sureste, separándola del núcleo de Guadalcacín. Así mismo representa la continuación de la "vía verde" del antiguo trazado del ferrocarril a Almargen.

Se programa en el primer cuatrienio y tiene una superficie de 26.886 m<sup>2</sup>.

Se podrá ejecutar directamente



## ÁREAS DE REPARTO. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

### ÁREA DE REPARTO S.U.P. I CUATRIENIO

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 1 S.U.P. I CUATRIENIO

A. Tipo: 0,33

SUBZONA SECTOR	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁXIMO DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
S14, EL CARRASCAL	1,05	0,267	13.773	47.949
S19, GUADABAJAQUE OESTE	1	0,28	28.285	112.848
S21, NAZARET OESTE	1	0,28	27.768	109.362
S22, NAZARET ESTE	1,05	0,267	17.710	62.207
S25, LA CANALEJA	0,9	0,311	16.138	92.116
S27, LA MARQUESA SUR	1	0,28	38.282	150.727
S29, AVENIDA EUROPA	1,05	0,267	13.054	43.563
S33, CIUDAD TRANSPORTE	1	E	---	286.200
S35, PARQUE EMPRESARIAL	0,95	E	---	180.511
S36, CARRETERA SANLÚCAR	0,90	E	---	92.140
S37, GUADALCACÍN NORTE	0,85	0,33	3.163	25.034
SG, CIUDAD TRANSPORTE	---	---	---	---
SG, LA GRANJA B2	---	---	---	---
SG, CAÑADA ANCHA. C	---	---	---	---

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

E) Expropiación.

### ÁREA DE REPARTO S.U.P. II CUATRIENIO

Determinación de Aprovechamiento Tipo, Derechos de los Propietarios y Máximo Defecto Mínimo Exceso

ZONA: 2 S.U.P. II CUATRIENIO

A. Tipo: 0,33

SUBZONA SECTOR	Cf.1)	DERECHO DE LOS PROPIETARIOS	MÁXIMO DEFECTO O MÍNIMO EXCESO	A. TOTAL
S20, GUADABAJAQUE ESTE	1	0,28	35.387	134.334
S23, PAGO SAN JOSÉ SUR	1	0,28	18.260	70.592
S24, PAGO SAN JOSÉ NORTE	1	0,28	13.684	52.908
S26, LA MILAGROSA	0,95	0,295	19.763	87.722
S28, LA MARQUESA NORTE	1	0,28	16.149	63.582
S30, SAN JOSÉ OBRERO	0,95	0,295	18.071	79.984
S31, POZOALBERO SUR	1,05	0,267	25.569	86.222
S32, POZOALBERO NORTE	1,05	0,267	19.922	67.182
S34, LA NORIETA	0,95	0,295	22.353	102.046
SG, LA GRANJA B1	---	---	---	---

1) Los derechos de aprovechamiento de los propietarios están referidos a la subzona o sector DAP = 0,85xA.tipo/cf.

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (ÁREAS)****SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 1 "HIJUELA DE PINO SOLETE"**

1. Situación. Al sur del núcleo urbano, viene delimitada: al oeste por la traza sur del ferrocarril a Cádiz y el Polígono Industrial "El Portal"; al sur por el Parque Forestal de "La Granja-Santa Teresa" (clasificado como Sistema General en S.U.P.), el núcleo de La Corta y la carretera del mismo nombre, y al norte con la carretera de Cartuja, el Polígono Cartuja y el PERI "Montealegre Sur".

2. Usos globales previstos. Dos zonas de Sistema General de Espacios Libres y una zona central de residencial de media-baja densidad.

3. Superficie.

- Sistema General Oeste: 606.053 m<sup>2</sup>
- Área Residencial Central: 751.815 m<sup>2</sup>
- Sistema General Este: 231.981 m<sup>2</sup>

4. Objetivos para la futura ordenación.

- a) Acercamiento de la ciudad al río a través del desarrollo residencial y los itinerarios verdes, apoyándose el crecimiento en las numerosas hijuelas y caminos públicos existentes.
- b) Creación de una vía-parque apoyada en la Hijuela de Pino Solete que enlace la ciudad central con el Parque Forestal de "La Granja-Santa Teresa", por medio de recorridos "blandos" (bicicleta y peatonal).
- c) Desarrollo de un gran Sistema General de Espacios Libres entre el ferrocarril y la Hijuela de Pino Solete, que aisle los futuros crecimientos residenciales del Polígono Industrial "El Portal", aprovechando además las condiciones topográficas que presenta la zona como mirador sur de la ciudad.
- d) Desarrollo de un Sistema General de Espacios Libres entre Los Albarizones y la carretera de La Corta que sirva de continuidad al Parque Forestal de "La Granja-Santa Teresa" y aisle de la presión urbana los terrenos del Monasterio de la Cartuja.
- e) Solución de las distintas saturaciones de borde y continuidad no distorsionante con los tramos urbanos y ecosistemas naturales que rodean al Área.

5. Criterios para el desarrollo del P.A.U.

- a) Consolidación del Parque Forestal.
- b) Desarrollo y/o consolidación de los crecimientos planteados en sus bordes (Giral-dino, Pino Solete, Carretera Cartuja, Albarizones, PERI Montealegre Sur).
- c) Desarrollo de los Sectores 21-22 "Nazaret" y funcionamiento efectivo de la Ronda Este desde el Puente de Cádiz hasta la Hijuela de Nazaret.

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 2 "RONDA ESTE"**

1. Situación. Al este del núcleo urbano, viene delimitada en su perímetro norte por la nueva Ronda Este propuesta, y en su perímetro sur por diversos linderos de fincas existentes, abarcando desde la Hijuela de Montealegre a la barriada de La Teja.

2. Usos globales previstos. Residencial de media densidad y equipamientos.

3. Superficie. 381.516 metros cuadrados.

4. Objetivos para la futura ordenación. Dar continuidad a los crecimientos que se desarrollen en la otra margen de la Ronda Este, construyendo digna y racionalmente la fachada y resolviendo los problemas de contacto con el suelo no urbanizable.

Este Área constituirá una Zona de Tanteo y Retracto.

5. Criterios para el desarrollo del PAU. Desarrollo de los Sectores 21-22 "Nazaret" y 23-24 "Pago San José" y/o funcionamiento efectivo de la Ronda Este en su zona de contacto con el Área.

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 3 “CEMENTERIO”**

1. Situación. Al oeste y norte del actual Cementerio.
2. Usos globales previstos. Sistema General de Equipamientos y Espacios Libres.
3. Superficie. 256.701 metros cuadrados.
4. Objetivos para la futura ordenación. Ampliación del Cementerio y creación de una zona de espacios libres que aislen este equipamiento de los suelos residenciales plantados al norte del mismo.
5. Cuando la propia dinámica del equipamiento lo requiera, se ejecutará directamente.

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 4 “NORESTE”**

1. Situación. Al noreste del núcleo urbano, viene delimitada al noroeste por las barriadas de San Jerónimo-Las Flores y la Azucarera de Guadalcacín; al noreste por la futura Ciudad del Transporte y el núcleo de Guadalcacín; al sureste por la Colonia Agrícola de Caulina; y al suroeste por el Sector 30 “San José Obrero” del S.U.P.
2. Usos globales previstos. Residencial de media-baja densidad y equipamientos.
3. Superficie. 1.573.317 metros cuadrados.
4. Objetivos para la futura ordenación.
  - a) Plantear el crecimiento de la ciudad hacia el noreste basándose en las vías y caminos públicos existentes y teniendo como eje vertebral la vía parque propuesta sobre la traza actual del Ferrocarril de Almargen.
  - b) Resolver los múltiples problemas de borde y contacto con distintas situaciones urbanas y rústicas hoy existentes, y que en el futuro puedan aparecer.
  - c) Unir físicamente el núcleo principal con el de Guadalcacín.
  - d) Este Área constituirá una Zona de Tanteo y Retracto.
5. Criterios para el desarrollo del PAU.
  - a) Desarrollo y/o consolidación de los Sectores y Unidades de Ejecución que conforman sus límites.
  - b) Posibilidad de desarrollos en Sub-Áreas parciales a través de la iniciativa pública, siempre que estos desarrollos tengan entidad superficial suficiente, estén coherentemente apoyados en caminos existentes y estén encaminados a la consecución de suelo para vivienda pública.

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 5 “LOS VILLARES”**

1. Situación. Al norte del núcleo urbano, viene delimitada al Norte y al Oeste por el suelo no urbanizable; al este por la actual circunvalación que lo separa de Montealto, y al sur por un suelo urbano bodeguero.
2. Usos globales previstos. Residencial de baja densidad.
3. Superficie. 206.390 metros cuadrados.
4. Objetivos para la futura ordenación. Ampliar el suelo residencial de carácter predominantemente unifamiliar hacia el norte, para crear fachada construida hacia la actual vía de circunvalación, una vez que se consolide como ronda urbana.
5. Criterios para el desarrollo del PAU. Garantía fehaciente de la ejecución inmediata de la variante norte; la urbanización del Área podría ser posible mientras se ejecuta dicha variante; la edificación estaría condicionada al pleno funcionamiento de la actual circunvalación como ronda urbana.

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 6 "RESIDENCIA"**

1. Situación. Al norte del núcleo urbano, entre la actual Residencia Sanitaria, la actual circunvalación y la carretera de Trebujena.
2. Usos globales previstos. Sistema General de Equipamientos.
3. Superficie. 124.338 metros cuadrados.
4. Objetivos para la futura ordenación. Ampliación de la actual Residencia Sanitaria.
5. El desarrollo será posible en el momento que el equipamiento a ampliar lo requiera, y se realizará directamente.

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 7 "CARRETERA DEL CALVARIO-HIJUELA ROMPECERONES"**

1. Situación. Al oeste del suelo urbano, limita al norte con la carretera del Calvario; al oeste con el Sistema General de Picadueñas; al sur con la Higuera de Rompecerones, y al oeste con la nueva variante propuesta.
2. Usos globales previstos. Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos.
3. Superficie. 839.390 metros cuadrados.
4. Objetivos para la ordenación. Se trata de un suelo de reserva que garantice la apertura de la ciudad hacia el este y la integridad paisajística desde el escarpe de Picadueñas.

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 8 "PLAYAS DE SAN TELMO"**

1. Situación. Al sur del núcleo urbano, limita al norte con la barriada de San Telmo; al este con el Polígono "El Portal"; al sur con el Arroyo de Guadabajaque y la nueva variante propuesta, y al oeste con el Sector nº 20 del S.U.P. "Guadabajaque".
2. Usos globales previstos. Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos.
3. Superficie: 664.322 metros cuadrados.
4. Objetivos para la futura ordenación. Preservar y aprovechar la especial topografía del área como zona verde periurbana que aisle el uso industrial de El Portal de los crecimientos residenciales del sur, creando a la vez una fachada verde de la ciudad desde la nueva variante y un excelente mirador desde el sur hacia el núcleo urbano y el Valle Bajo del Guadalete.

**SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO. ÁREA 9 "SAN JOSÉ DEL VALLE"**

1. Situación. Al este del núcleo urbano, delimitado por la UE-4 del suelo urbano, la Cuesta de San Antonio y el Camino de la Salinilla.
2. Usos globales previstos. Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos.
3. Superficie. 239.359 metros cuadrados.
4. Objetivos para la futura ordenación. Se plantea el Área como un gran espacio libre que preserve el núcleo urbano de las graves escorrentías con abundante arrastre de material, por causa de su actual desforestación.

Podrá albergar también otros usos públicos de interés general.

5. Se ejecutará directamente.



# I - EL CATÁLOGO EN EL CONTEXTO DEL PLAN GENERAL ARQUITECTÓNICO

## I.1. INTRODUCCIÓN

La primera impresión que produce acercarse a las cuestiones relativas a los centros históricos y su patrimonio inmobiliario, es la de estar ante un fenómeno urbano aparentemente conocido, pues en la última década en lo que hace referencia a Europa y en particular a países como Italia y España, ha sido un tema que ha saltado a la opinión pública reclamando cotidianamente la atención de los medios de comunicación.

Haciendo un poco de memoria y en relación con los países citados, ciertamente se han superado las etapas de militancia y sensibilización social para la salvaguarda del patrimonio y de los centros históricos, una vez controlado el afán depredador que se inicia tras la segunda guerra mundial, que instrumentalizaba una falsa modernización de la ciudad con fines especulativos.

En España, durante la década de los ochenta, se han puesto en marcha numerosos programas y acciones para la protección del patrimonio, con una intensa participación de fondos públicos, encaminada fundamentalmente a la renovación de infraestructuras, la rehabilitación residencial y la reutilización del patrimonio como forma de preservación del mismo. En aquellos cascos que por su tamaño lo requerían, se han implantado políticas restrictivas del tráfico rodado junto a mejoras del transporte público y peatonalización de vías significativas. Paralelamente, hemos asistido a la puesta a punto de técnicas de análisis e instrumentos de planeamiento con mayor participación pública que ha venido acompañada de la actualización del marco jurídico.

No obstante, se considera oportuno precisar la vigencia de algunos planteamientos.

## I.2. PATRIMONIO Y CENTRO HISTORICO

El concepto de patrimonio debe aplicarse a una globalidad de factores y no a elementos aislados de mayor o menor relevancia artística, pues se trata de un conjunto plural de bienes diversos cuya razón de ser procede del valor que, como parte de la cultura local, le otorgan los ciudadanos. De ahí que el Bien de Interés Cultural, tal como lo define la ley, sea preservable en tanto que valor de uso de la población, excepción hecha de algunas piezas de valor indiscutible y que trascienden a la propia ciudad.

El principio esencial que debe caracterizar a todo elemento considerado como patrimonio, por tanto, se resume en su valor como seña de identidad, y ello puede ser interpretado en dos direcciones: aquellos aspectos que singularizan a una estructura urbana, o aquellos otros que conforman el hilo de su historia material. El valor de un elemento vendrá determinado por ser una situación única e irrepetible o por formar parte destacada de una secuencia tipológica, entendida ésta como un fragmento significativo del proceso histórico de la ciudad.

El Bien de Interés Cultural es, en consecuencia, un producto social; no es un bien de consumo, está fuera del mercado y debe ser entendido como salario indirecto, como medio e instrumento para mejorar la calidad de la vida urbana.

Otra cuestión que también debe ser matizada es la expresión centro histórico. Aunque simule una paradoja, histórica es toda la ciudad, pues la evolución de la ciudad produce en su devenir un mosaico urbano en el que resulta muy difícil sostener la validez de ciertas delimitaciones. Existen tejidos históricos y áreas de valor homogéneo, pero en general, la delimitación de los conjuntos históricos sólo ha beneficiado a los especuladores. Incluso en el campo jurídico, el establecimiento de una frontera al interior de la cual la ciudad se denomina conjunto histórico declarado, sólo tiene por finalidad la implantación de un estatus coercitivo, hasta ahora más positivo que negativo, todo hay que decirlo. Sin embargo, el establecimiento de esa línea un tanto arbitraria, supone la división de la realidad, siempre múltiple y diversa, en dos mundos que ni la evolución histórica ni los valores patrimoniales pueden avalar.

En conclusión, el patrimonio urbano está formado por aquellos fragmentos de la estructura física de la ciudad que constituyen las señas de identidad de la misma y su preservación debe estar encaminada al bienestar social sin menoscabo de otras valoraciones. Asimismo, la ciudad como un hecho evolutivo debe interpretarse como una estructura compleja y estratificada. La selección y salvaguarda de aquellos elementos y conjuntos que se consideren valiosos no tienen por qué coincidir en su localización con un deslinde más o menos aleatorio y uniforme.

## I.3. VIABILIDAD DE LA CONSERVACIÓN

En cuanto a la aplicación práctica o política urbana, habría que decir que la conservación de determinadas estructuras físicas va unida a la viabilidad de los tejidos socio-económicos que les dan vida. Por tanto, el urbanismo y la conservación del patrimonio como técnicas para hacer posible la ordenación del medio urbano debe apoyarse en un conocimiento muy detallado de los factores sociales y económicos. De ahí que sólo desde la globalidad de un Plan General de Ordenación Urbana se pueda organizar la ciudad y, dentro de ella, aquellos aspectos patrimoniales que deban ser protegidos y, en particular, de qué manera hacerlo posible.

Y aquí viene una cuestión determinante: los tejidos más antiguos de la ciudad han perdido su confort, su modernidad. Ofrecen una obsolescencia funcional y tecnológica que los hace poco deseables. Lo que antaño fue centralidad, hoy es periferia. De entre los viejos fragmentos que componen las áreas más antiguas hay que seleccionar aquellos elementos valiosos o singulares y globalmente devolverles la vida. Hay que reencontrar el conjunto de funciones y de valores que permitan la aprobación y apreciación colectiva y social, y por tanto, su capacidad de ser disfrutados por la ciudadanía.

Superado el período cautelar de los ochenta, hoy hay que transformar para generar innovación, capacidad de atracción, para que una vez más, sobre las viejas formas se genere nueva ciudad, nueva modernidad. No es malo remodelar la trama si se deja precintado aquello que es valioso y puesto en relación con su contexto vital. Del centro de la ciudad se ha ido la población y el dinero. ¿Quién lo puede traer de nuevo? El sector público, los residentes y la iniciativa privada, pero todos con intereses diferentes.

#### I.4. EL PLAN GENERAL

Es obvio que ordenar la ciudad comporta preparar las condiciones del futuro, de acuerdo con un modelo. En el caso del patrimonio, su conservación pasa por formar parte activa de la ciudad venidera, y para ello debe ser atractivo, confortable. Si su situación actual es contraria y requiere inversiones, El P.G.O.U. deberá prever qué situaciones son las que pueden lograrlo, siempre sobre la base del patrimonio como un bien activo, como beneficio y mejora de la calidad de vida. De ahí que la aplicación de las leyes de patrimonio deba hacerse al interior del plan, directamente implicada en las propuestas generales del modelo que aquél propone. Todo aquello que desde fuera del mismo suponga un corsé, una limitación extraña a la ciudad y sus propias reglas evolutivas, necesariamente tenderá a ser desbordado como toda norma que se aparta de la realidad. En el caso de que los mecanismos de control sean muy eficaces, se actuará por resistencia pasiva, mediante el abandono. Parte activa en este proceso es la transmisión del valor patrimonial hacia la opinión pública mediante la difusión y exaltación del mismo como algo constitutivo de la propia identidad del ciudadano.

Dar vida a los antiguos tejidos de la ciudad, renovar los estándares tecnológicos del parque de viviendas, mantener la diversidad funcional y mejorar el equipamiento, todo ello dirigido desde la visión global del P.G.O.U., son las condiciones previas para la defensa del patrimonio y no al revés, fijándolas a priori desde un área de conocimiento que contempla un aspecto parcial de la realidad.

Sólo una política urbana que favorezca la fluidez y no el anquilosamiento de los tejidos socio-económicos permitirá declarar con garantía bienes de interés cultural y proteger el legado histórico presente en la ciudad y que, como se decía al comienzo, es valioso en tanto que conforma las señas de identidad de la propia ciudad, al tiempo que puede ser disfrutado por sus moradores. De nada sirve una morfología urbana de rico pasado y bellas perspectivas si los edificios que la constituyen están abandonados y sin población. Preservar sí, pero dentro de un realismo que pasa por no aislar piezas o fragmentos de ciudad. Es necesario integrarlos más aún, si cabe, en la dinámica de la ciudad.

#### I.5. EL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS

La tarea de catalogación del patrimonio construido se aplica con frecuencia en exclusiva a los edificios que componen el lleno del tejido urbano. Sin embargo, en la ciudad histórica el vacío puede tener incluso más importancia. En este sentido, las propuestas actuales sobre intervenciones en la protección del patrimonio urbano destacan la trascendencia del espacio de la ciudad histórica como elemento valioso en sí mismo y de conexión con el resto de la ciudad.

El valor de innovación y modernidad que tuvo antaño el centro histórico debe ser recuperado a partir de la calidad de sus espacios colectivos como lugar de encuentro de la ciudadanía y la celebración de sus actividades públicas. Incluso, desde el punto de vista de la inversión, es más coherente que los fondos públicos se destinen a preservar aquellos elementos que en modo alguno son competencia de la iniciativa privada.

Por las razones expuestas, se considera imprescindible revitalizar y proteger el sistema de espacios colectivos como acción dinamizadora de la rehabilitación privada y del mantenimiento del centro histórico como tejido vivo de la ciudad. En definitiva, se trata de asignar al conjunto histórico una función propia dentro del mosaico urbano, caracterizada por la calidad y comodidad de sus espacios.

El análisis de los valores, circunstancias y posibles actuaciones sobre los espacios de la ciudad, demanda, en el caso del centro histórico, un estudio sectorial específico en el que se deberán cumplir los siguientes objetivos:

- Historiografía de los trazados actuales con estudios de arqueología urbana cuando se consideren imprescindibles.
- Jerarquización de espacios, secuencias, itinerarios, relaciones interior/exterior y en particular de los bordes y espacios de transferencia con otros ámbitos de la ciudad.
- Limitaciones de carácter patrimonial que sirvan de base a las correspondientes revisiones acerca de la accesibilidad y el control del tráfico.
- Determinaciones relativas al mobiliario urbano, supresión de la contaminación visual y tratamientos de la pavimentación.

#### I.6. EL FUTURO DEL CENTRO

La imagen que mejor expresa esta argumentación es la de ósmosis. Entendida la estructura física de la ciudad como un todo singular en un territorio, es necesaria una gran transferencia en lo funcional, en lo social y en lo ambiental, entre las distintas partes de ese todo que hemos llamado mosaico urbano.

La complementariedad entre las partes de la ciudad debe traducirse en la mejora y cualificación de lo que las une a todas: el espacio público. El uso colectivo representa la posibilidad de conformar un *continuum* integrador de las partes o fragmentos, evitando con ello las segregaciones o marginaciones que provoca cualquier frontera o límite, casi siempre arbitrario además de irreal en el plano físico.

Por ello, el futuro no es un centro y una periferia por capas como si de una cebolla se tratara, sino más bien una estructura policéntrica bien diversificada en la que cada fragmento ofrece opciones diferentes, pero que a través del sistema de espacios públicos permite al ciudadano desplazarse a través de ella con la conciencia de ciudad única.

En los fragmentos que forman la parte más antigua hay que modernizar la vida urbana y ello significa recuperar funciones económicas, animación social. Pero también mejora de los estándares y siempre sin renunciar a la colmatación y transformación de las áreas obsoletas.

Tras un riguroso conocimiento analítico en lo historiográfico y en lo socioeconómico, será el proyecto de arquitectura, ya sea edificio o urbano, el instrumento adecuado para diseñar y ordenar desde una perspectiva de globalidad. Garantizando los objetivos de modernización y dinamización, además, debe determinar de forma realista el establecimiento de lo que es patrimonial y los modos de poderlo conservar para disfrute de los ciudadanos.

Los estudios sectoriales realizados aportan la base documental y analítica suficiente para integrar el centro histórico en un proceso de planeamiento que debe utilizar como principio general la complementariedad, la ósmosis entre la parte más antigua de la ciudad y las demás, tanto en lo funcional como en lo social y lo ambiental.

En consecuencia, los trabajos de catalogación no pueden entenderse como una clasificación fosilizante, sino como parte de un proceso dialéctico en el que no puede primar en exclusiva la supuesta objetividad que establezca una valoración patrimonial aisladamente.

El patrimonio es tal en la medida que es posible participar colectivamente del mismo. Para ello deber, en el caso arquitectónico, construir parte de la realidad construida fun-

cional y formalmente activa. Hay que tener presente, no obstante, que para que esta última premisa se cumpla hay que localizar inversión en el centro histórico. Y las fuentes son sólo tres: los residentes y titulares del patrimonio, el sector privado y los fondos públicos. En cada caso, los intereses son diversos y cabría decir que divergentes. De ahí que la catalogación/planificación del centro histórico debe atender a criterios de pragmatismo en la medida que las actitudes extremadas en cualquier dirección pueden conducir a la inoperancia, al menos en el ámbito del centro histórico, de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez.

## I.7. DIAGNÓSTICO E INTERPRETACIÓN DEL CENTRO

En el Conjunto Histórico de Jerez, como toda realidad construida y tras la observación analítica de la misma, pueden diferenciarse aspectos negativos y positivos. En cuanto a los primeros, se destacan:

- En cuanto a morfología, alteraciones de la trama y consiguientes sustituciones que, si bien no son numerosas, son significativas por su posición y envergadura.
- En materia de vivienda:
  - Ocupación de viejos palacios y grandes casas en régimen de hacinamiento sin rehabilitación previa.
  - Ocupación de solares estrechos y profundos para vivienda colectiva, a modo de corrales de vecinos, en su mayor parte bajo mínimos de habitabilidad.
  - Gran estado de abandono del parque inmobiliario de tipo medio y alto con un índice elevado de despoblación.
- En materia de usos:
  - Importante presencia de actividades comerciales minoristas y de talleres incompatibles con la residencia.
  - Reutilización no siempre adecuada de numerosos cascos de bodega en desuso.
  - Terciarización intensa en áreas muy concretas que agudizan la incompatibilidad entre tejido histórico y accesibilidad.
- En materia de medio ambiente urbano:
  - Altísima contaminación por ruido debido al tráfico.
  - Alta contaminación visual por publicidad estática.
  - Deterioro de las cualidades espaciales provocado por el aparcamiento en superficie.
  - Notable degradación paisajística del borde sur en las rondas de Muleros y San Telmo.

– En materia de patrimonio:

- Alteraciones del trazado histórico que si bien no son numerosas, tienen trascendencia por su posición.
- Rupturas significativas en la mayor parte de las sustituciones por su inadecuación volumétrica, tipológica y de lenguaje.

Hasta aquí un escueto diagnóstico que resume los problemas esenciales del Conjunto Histórico, por otra parte comunes a la mayor parte de los centros históricos y en particular a los de impronta islámica.

En relación con los valores hay que destacar:

– En materia de patrimonio:

- Valiosísimo trazado medieval, conservado en gran medida y en el que se incluye la supervivencia de buena parte de la cerca almohade y sus elementos defensivos.
- Numerosos edificios de calidad procedentes de la aristocracia y la burguesía locales.
- Importantes elementos monumentales del área eclesiástica por su diversidad y localización.
- Calidad de trazado y amplitud de las tempranas extensiones extramuros.
- Abundancia y calidad en cuanto a espacios urbanos simbólicos o de estancia.
- Singularidad y valor urbano de la estructura en su conjunto que representa uno de los ejemplos más completos de la cultura urbana andaluza y de los mejor conservados.

Se incluye a continuación un repertorio de imágenes que, con carácter descriptivo y genérico, ilustran las observaciones que preceden.

La preservación de la arquitectura urbana es una acción normativa global y operativa. Debe distinguirse de la localización de restos y su protección como labor erudita de investigación especializada. El valor historiográfico de las collaciones o la ubicación de usos desaparecidos que no han dejado huella material pertenecen a otro campo de actividad.

Otra cuestión es que, sabiendo que la judería existió, se proponga en el marco del Plan General de Ordenación Urbana un estudio monográfico de arqueología urbana para esa pieza.

El Plan General de Ordenación Urbana aborda una realidad actual con la cual debe operar, dosificando el peso de la historia. Para ello, en cada caso y mediante la lógica del proyecto arquitectónico, deberá determinarse la protección requerida, en vez de utilizar normativas genéricas, como es el caso de los usuales niveles de protección. En este punto enlaza muy oportunamente el precepto de las instrucciones particulares.

El Plan General de Ordenación Urbana debe contener medidas activas, acciones, y medidas pasivas, precauciones. La proyectación y la labor de protección/preservación que regulan el contenido del derecho de propiedad en la relación público/privado deben contar con un apoyo informativo que no es homogéneo en todo caso.

La función predictiva del Plan debe realizarse de diversa manera. La información debe facultar para descartar aquello que es susceptible de renovación, de aquello otro que presumiblemente es valioso y por tanto inalterable. La profundización y estudio de lo que es valioso se considera como una actividad académica fuera del ámbito del Plan.

El Plan General de Ordenación Urbana debe contener un catálogo de estudios sectoriales según estructuras arquitectónicas: por ejemplo, en el sector bodeguero, cualquier actuación en los correspondientes ámbitos catastrales vendrá regulada por un plan para cada propietario regulado por el Plan General de Ordenación Urbana y que incluirá levantamiento, historiografía y apéndice documental que justifique las determinaciones en su ámbito.

En definitiva, la lectura del Conjunto Histórico en su estado actual comporta una valoración que conduzca a una liberación de áreas y elementos que permita las labores de refuncionalización, intervención activa, reequipamiento, etc, porque el mantenimiento de la vitalidad funcional es condición imprescindible para la protección/conservación del patrimonio.

El PGOU tiene que establecer una política urbana en el Conjunto Histórico que incluye una política patrimonial. La tarea de catalogación/protección debe contar con una serie de estudios monográficos sobre los que apoyar la citada política de Conjunto Histórico. Por imperativo legal, el Plan General de Ordenación Urbana se encuentra con la necesidad de determinar los Bienes de Interés Cultural y sus entornos simultáneamente a las determinaciones sobre usos, alineaciones, tráfico y equipos.

El conjunto de estudios es necesario para tomar determinaciones de política urbana que cumplan las leyes de patrimonio. De ahí que el estudio de San Mateo o el Palacio Domecq no sean pertinentes. Ambos son unánimemente considerados valiosos por la cultura actual y por tanto intocables. De ahí que en una precatalogación se marquen las fronteras de lo que puede ser alterado y de lo que no, dejando previstos los estudios específicos que maten lo segundo, pero ya al margen del Plan General de Ordenación Urbana.

El Plan General de Ordenación Urbana define el contenido del derecho de propiedad, mediante los aprovechamientos tipo, y ello debe ser compatible con el mandato tutelar de las leyes de patrimonio. La propuesta sería, por tanto, delimitar de forma singularizada dicho contenido. Lo cual requiere un conocimiento exhaustivo del tejido histórico a través de sus trazados, tipologías y lenguajes.

Las alineaciones de la calle Mariñíguez o de la calle Bizcocheros parecen intocables. Pero, la presunción documentada de una singular evolución catastral en el caso de la calle D<sup>a</sup> Felipa, ¿justifica un costoso proceso de arqueología urbana?. En el caso de que fuese necesario, sería desde el propio proyecto de actuación, si es que se plantea, desde donde debería hacerse esa disección historiográfica, como se hizo en el proyecto de urbanización de la Plaza de la Encarnación. De ahí, el nivel predictivo o precautorio que advierte del valor potencial, pero deja al proyecto de arquitectura posterior, en su caso, la tarea de concretar dicho patrimonio.

Lo que está en discusión no son los niveles de protección (fosilización) del patrimonio, sino el propio proceso de construcción de la ciudad. Catalogar puede acabar siendo inventariar con mayor cantidad de información, pero eso no significa proteger, pues equivale a sacar del discurso urbano fragmentos sueltos. De ahí que el catálogo como instrumento de protección sea insuficiente.

El Plan General de Ordenación Urbana predice y re proyecta la ciudad y por ello asigna nuevos usos y ordena los existentes. Para ello, trabaja con materiales urbanos y arquitectónicos como cualquier otro proyecto. Cuando fija su acción sobre el Conjunto Histórico, su actuación es la misma, sólo que ahora con materiales preexistentes y muy estratificados, cronológica y culturalmente, que deben ser valorados e interpretados desde la proyectación.

En definitiva, el Plan General de Ordenación Urbana, en su acción ordenadora, propone un modelo de ciudad revisado y que en el caso del Conjunto Histórico debe tener en cuenta las leyes de patrimonio, pero no al revés.

En el Conjunto Histórico hay importantes disfunciones y obsolescencias, como la existencia de infraviviendas por hacinamiento e insalubridad; actuaciones recientes que funcionan como quistes dentro del tejido; alta contaminación visual y acústica

provocada por itinerarios de tráfico, a lo que se añade la no correspondencia entre concentración demográfica y de uso comercial con la capacidad de aparcamiento y permeabilidad de la trama.

El Conjunto Histórico, además de conservar sus valores y señas de identidad para su propia conservación, debe y tiene que permanecer abierto a la renovación, a la nueva arquitectura, y conservar su vitalidad como tejido.



## II - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

### II.1. ESTUDIOS SECTORIALES

El desarrollo de los estudios realizados sobre el Conjunto Histórico de Jerez ya quedó expuesto en el documento inicial de Diagnóstico, presentado en septiembre de 1992, y forma parte de la información previa contenida en el Anexo II del presente Catálogo.

En el citado documento, además de hacer explícitos los principios y los métodos que posteriormente han regido la tarea de catalogación, se prescribían una serie de estudios monográficos que forman parte del Anexo II.

El primero de los estudios realizados corresponde al tejido urbano más singular del Conjunto Histórico de Jerez: las bodegas. El trabajo de campo y la labor analítica han permitido concluir una imagen global en la que se han señalado las piezas relevantes, aquellas con un interés relativo y, finalmente, aquellas piezas cuya desaparición no supone ninguna pérdida para el patrimonio de la ciudad.

El resultado ha sido la identificación de los cascos o conjuntos de interés genérico para la ciudad, para los que se prescribe su Conservación Arquitectónica, y aquellos de interés específico a nivel sectorial y que se han catalogado de Interés Genérico en relación con el resto del patrimonio arquitectónico y urbano.

El segundo estudio sectorial estuvo dedicado a las Áreas Residenciales o caserío anónimo previamente delimitados en el documento de Diagnóstico, y su conclusión se recoge en el Anexo II. Al igual que con las bodegas, se utilizó un sistema de evaluación de tres niveles (en una primera fase de trabajo se utilizaron cinco), por el que se reconocía un interés genérico a una buena parte del caserío, siendo catalogado como Conservación Arquitectónica. Una fracción ya mucho menor ha sido considerada de interés específico para la ciudad, catalogándose de Interés Genérico en relación con el resto del patrimonio.

El tercer estudio sectorial comprende los trabajos referidos al patrimonio arquitectónico compuesto por los Edificios Singulares de la ciudad. Se trata de palacios, conventos y demás arquitecturas que conforman el concepto más generalizado de

patrimonio edificado. Sobre la base de anteriores trabajos de catalogación, se han recogido en su gran mayoría como edificios de Interés Específico, atendiendo a sus valores singulares.

El cuarto trabajo informativo ha estado dedicado a la Cerca Almohade y a sus elementos defensivos. En este apartado hay que dejar constancia del nivel de conocimiento existente, por disponer la ciudad de Museo Arqueológico y haberse realizado numerosas prospecciones. No obstante el celo con el que los técnicos del Museo siguen cualquier actuación en las inmediaciones del trazado de la muralla, el estudio ha permitido identificar gráficamente los fragmentos existentes y los presuntos, refiriéndolos directamente a las parcelas catastrales afectadas. El tratamiento en este caso entra en las medidas de tipo cautelar, pues la evaluación es obvia. De ahí que se haya referido la catalogación al Título VI de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

El último estudio sectorial realizado ha tenido por objeto la identificación de los diversos Sistemas Espaciales en razón al valor que se atribuía en el documento de Diagnóstico. En este caso, la sistematización que aportó el estudio ha servido para proponer la catalogación como Interés Genérico de los más significativos, no tanto por sus valores urbanos estrictos cuanto por ser los lugares en los que reside la memoria colectiva de la ciudad, y en el contexto de la cultura urbana andaluza, los ámbitos en los que se representan los valores de lo público.

En el ámbito de los 19 espacios catalogados, los seis más importantes y que se designan como Sistemas Complejos, han requerido el establecimiento de objetivos o condiciones particulares cuyo contenido se resume a continuación:

- Sector 1.- San Dionisio.
- Sector 2.- Esteve.
- Sector 3.- Santiago.
- Sector 4.- Arroyo.
- Sector 5.- Cristina.
- Sector 6.- Belén.
- Sector 7.- San Mateo.
- Sector 8.- San Marcos.
- Sector 9.- San Juan.
- Sector 10.- San Miguel.
- Sector 11.- Mercado.
- Sector 12.- Santa Isabel.
- Sector 13.- Arenal.
- Sector 14.- Angustias.
- Sector 15.- Aladro.
- Sector 16.- San Andrés.
- Sector 17.- Rivero.
- Sector 18.- Eguilaz.
- Sector 19.- Progreso.

#### 1. San Dionisio:

##### a) JUSTIFICACIÓN

Se trata de un Sistema Espacial Complejo en el que se localizan algunos de los edificios más relevantes de la ciudad dado que constituye el centro civil más antiguo.

Está formado por una secuencia que tenía su origen en la Puerta Real y descendía por la actual calle Consistorio, que inicialmente tenía una estrecha manzana en su eje, Plaza de la Yerba, Plaza de Plateros y Plaza de la Asunción.

El elemento articulador es la Iglesia de San Dionisio, y presidiendo la Plaza de la Asunción, la fachada renacentista del Cabildo Viejo.

##### b) OBJETIVOS

Caracterizado brevemente como el Sistema Espacial más emblemático de la ciudad, su estado actual ofrece un balance positivo en lo referente a tratamiento. El objetivo esencial reside en la disminución del impacto ambiental producido por el tráfico de vehículos, que con el consiguiente tratamiento de la zona de rodadura y la mejora del mobiliario urbano, así como del alumbrado público.

#### 2. Esteve:

##### a) JUSTIFICACIÓN

La catalogación de este espacio obedece al valor urbano y de uso de que goza como sede para actividades comerciales derivadas del Mercado Central. A la calidad intrínseca de este edificio se une la Iglesia del primitivo Convento de San Francisco.

La propuesta de ordenación y puesta en valor del patrimonio supone la declaración como Fuera de Ordenación del edificio erigido en los primeros años sesenta, que oculta y margina la imagen del mercado. En su lugar se proponen dos edificios que ocupan las primitivas alas demolidas y la creación de un compás de ingresos como de la venta ambulante.

##### b) OBJETIVOS

La nueva ordenación permitirá la conversión en peatonal del espacio correspondiente al flanco norte con acceso restringido para acceso de mercancías. Así mismo el terminal de transporte público debe permanecer, y el nuevo edificio más próximo a la portada de San Francisco consigue poner en la escala adecuada su ámbito de acceso. La propuesta de remodelación de este espacio público deberá contemplar el valor homogeneizador de un pavimento uniforme, la incorporación de una forestación de hoja caduca adecuada para generar espacios de estancia y sombra. Especial atención se deberá prestar al mobiliario urbano y a la iluminación ambiental, dada la intensidad del uso.

Finalmente deberá desarrollarse con un tratamiento especial a las áreas de rodadura y estacionamiento temporal de los vehículos de suministro de mercancías.

### 3. Santiago:

#### a) JUSTIFICACIÓN

Espacio articulador de circulaciones y usos que tiene su origen en época medieval junto a la puerta del mismo nombre, ofrece en la actualidad una clara desarticulación de usos bajo la presencia dominante de la Iglesia de Santiago. Todo ello justifica su catalogación como elemento de Interés Genérico.

#### b) OBJETIVO

La homogeneidad de los lienzos de edificación que conforman el recinto virtual de este espacio sólo se ve alterada por el edificio que remata la manzana de la margen izquierda de la calle Muro, considerado Fuera de Ordenación en la medida que altera notablemente el paisaje urbano.

La propuesta de ordenación de este espacio debe aportar en primer lugar una jerarquización del tráfico de vehículos en tres direcciones:

- Disminución de las secciones viales con la consiguiente pérdida de capacidad, que viene avalada por la apertura del nuevo tramo de ronda interior entre Cristal y Plaza Dos de Mayo.
- Amortiguación del impacto en el tratamiento de las calzadas mediante una adecuación de pavimentos y acerados.
- Preferencia al transporte público con prohibición del estacionamiento.

Una vez establecido el alcance de la servidumbre derivada del tráfico de vehículos, debe proponerse la homogeneización de pavimentos, mobiliario urbano y especialmente alumbrado público.

### 4. Arroyo:

#### a) JUSTIFICACIÓN

Asentado sobre la cuesta topográfica que le da nombre, constituye un eje lineal que articula un sistema heterogéneo de subespacios en sus márgenes y de edificios de muy diversa índole. No obstante, la determinación topográfica es suficiente para ofrecer una imagen unitaria, que requiere medidas de ordenación urbana para poner en valor su carácter dominante en la primitiva estructuración del Conjunto Histórico de la ciudad.

#### b) OBJETIVOS

La edificación que delimita el espacio, tanto existente como prevista, es lo suficientemente diversa como para tener que alcanzar la percepción de este espacio en su valor unitario mediante otros elementos del paisaje urbano.

En este sentido, la calzada de canalización de tráfico rodado debería limitarse al máximo, uniformando todo lo posible el plano del suelo para uso peatonal. Paralelamente tendría que ordenarse un sistema de jardín lineal apoyado para árboles de hoja perenne que materializaran la linealidad del espacio entre la primitiva Puerta del Arroyo y la fachada del Palacio Bertemati.

### 5. Cristina:

#### a) JUSTIFICACIÓN

Adquiere su carácter a partir del espacio delimitado para la doble hilera de palmas que configuran lo que permanece de la primitiva plaza, salón del mismo nombre. Su inclusión como Sistema Espacial Complejo se justifica en la medida que, además de representar uno de los espacios más específicos del borde del Conjunto Histórico, dispone de edificios relevantes y permite identificar el primitivo significado que tuvo como puerta de la ciudad.

#### b) OBJETIVO

La principal labor a realizar se centra en una adecuada ordenación de los espacios actualmente destinados a circulación rodada. En ese sentido tendría que recuperarse la mayor superficie peatonal posible, en particular en el entorno de Santo Domingo y Palacio del Marqués de Montana, hasta conseguir un área de estancia y jardines que tuviese como base la actual hilera de palmas.

Desde el punto de vista del mobiliario urbano, la situación se supeditaría al desarrollo que en este aspecto se otorgue al corredor o ronda de Porvera y Larga.

### 6. Belén:

#### a) JUSTIFICACIÓN

El valor urbano que representa la ocupación de la ladera este del Arroyo reside entre, otros aspectos en la secuencia de espacios que se ha generado históricamente hasta alcanzar la Plaza de San Lucas.

Caracterizado por el contraste entre la angostura del callejero medieval y las aper-

turas de las Plazas de Peones y Belén, se ha delimitado un recinto amplio que engloba simultáneamente espacios y calles por entender que el interés de su catalogación reside en el conjunto.

#### b) OBJETIVO

La posibilidad de poner en valor el sistema espacial pasa por la renovación de parte de su caserío, tal como se deberá abordar desde el Plan Especial previsto.

Pieza clave en el proceso de recuperación del área urbana catalogada es la reconstrucción del solar donde estuvo el primitivo Convento de Belén con una actividad de equipo.

El alumbrado público, la pavimentación y el mobiliario urbano, tras una adecuada jerarquización del uso peatonal, son los aspectos más relevantes a ordenar de la línea de renovación que se ha expuesto.



## II.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y ORDENACIÓN URBANA

El núcleo argumental del trabajo que ha concluido en el presente documento normativo de Catálogo, ha sido el entendimiento de la simultaneidad de las acciones enunciadas.

Desde el Documento de Diagnóstico se planteó la conveniencia de abordar las tareas de catalogación en el ámbito del Conjunto Histórico desde la perspectiva de la ordenación de los usos y los espacios, no como una acción autónoma, sino complementaria de la preservación y puesta en valor del patrimonio.

Metodológicamente todos los estudios se han realizado desde el entendimiento de la estructura urbana como el único marco de referencia para evaluar el patrimonio. Así, en cada caso, se han utilizado sectorizaciones pertinentes que permitiesen referenciar edificios y espacios a los fragmentos de tejido en los que se debía entender la pieza. Para el Diagnóstico se realizó una sectorización muy pormenorizada, 63, mientras que para las bodegas fueron 32, y para las áreas residenciales 18. El documento de Catálogo se estructura en 19 áreas homogéneas extramuros y 16 intramuros, además de los 19 espacios catalogados.

Los 35 sectores o áreas homogéneas en que se articula el Catálogo corresponden a otros tantos fragmentos del tejido urbano con entidad histórica y morfológica suficiente.

El Sector 19 Extramuros es un área fuera del Conjunto Histórico Artístico. Sin embargo, se incluye en este Catálogo como un sector más, pues es un área susceptible de ser recogida en una nueva delimitación del C.H.A., actualmente en estudio por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. De esta forma, si se llevase a efecto dicha ampliación, su tratamiento no diferiría de lo anteriormente recogido.

El índice de los mismos es el siguiente:

### A) Extramuros:

- Sector 1.- La Merced.
- Sector 2.- Asta Regia.
- Sector 3.- Atalaya.
- Sector 4.- Capuchinos.
- Sector 5.- Piernas.
- Sector 6.- Pajarete.
- Sector 7.- Bizcocheros.
- Sector 8.- Desamparados.
- Sector 9.- Arcos-Medina.
- Sector 10.- Descalzos.
- Sector 11.- Mercado.
- Sector 12.- Sol.
- Sector 13.- Madre de Dios.
- Sector 14.- San Telmo.
- Sector 15.- San Miguel.
- Sector 16.- Silos.
- Sector 17.- Alcubilla.
- Sector 18.- Chaparra.
- Sector 19.- Toros.

### B) Intramuros

- Sector I.- Alcázar.
- Sector II.- Catedral.
- Sector III.- Beaterio.
- Sector IV.- Judería.
- Sector V.- San Marcos.
- Sector VI.- La Compañía.
- Sector VII.- Reparadoras.
- Sector VIII.- El Carmen.
- Sector IX.- San Juan.
- Sector X.- Justicia.
- Sector XI.- Benavente.
- Sector XII.- Camporreal.
- Sector XIII.- San Lucas.
- Sector XIV.- San Ildefonso.
- Sector XV.- San Mateo.
- Sector XVI.- Belén.

El proceso se puede resumir en la catalogación realizada a partir de los estudios pormenorizados de los edificios y espacios valiosos en diverso grado. El tejido restante o carente de valor ha sido ordenado en función del contexto patrimonial, pero con una decidida voluntad de su integración efectiva en proceso de renovación urbana.

Finalmente, en aquellas circunstancias en las que se detectó una clara tensión entre, una normativa proteccionista y la realidad productiva, como es el caso específico del sector bodeguero, se ha avanzado en el proceso de ordenación mediante la asignación de aprovechamientos urbanísticos controlados desde la perspectiva patrimonial. En este sentido, el Catálogo identifica y protege todos los elementos valiosos, para después proceder a la apertura de las grandes manzanas con la consiguiente permeabilización del tejido, la incorporación al disfrute público de grandes jardines hasta ahora interiorizados y la posibilidad de localizar equipamientos en estructuras condenadas a la ruina por haber caído en desuso.

## II.3. LA CATALOGACIÓN: CONTENIDO Y ALCANCE

Los criterios de interpretación y evaluación del patrimonio expuestos en el documento de Diagnóstico han ido concretándose a medida que se han completado los diversos estudios sectoriales.

La propuesta final de Catálogo contiene una cierta singularidad en coherencia con los principios expuestos con anterioridad y que supone añadir a las medidas estáticas o cautelares propuestas dinámicas para potenciar la intervención en el Conjunto Histórico.

Se resumen en:

- a) Evaluación e identificación de los bienes patrimoniales, así como su justificación.
- b) Adopción de medidas y normas reguladoras que concreten el alcance de la preservación.
- c) Identificación y previsión de actuaciones sobre el tejido urbano no catalogado en cuyo contexto se localiza el patrimonio.

Las categorías, figuras y acciones según las cuales se clasifica el patrimonio catalogado y el tejido conexo que conforman el Conjunto Histórico declarado, son las siguientes:

### 1º Elementos de Interés Específico:

Son aquellos edificios, conjuntos y espacios de relevante interés para la ciudad de Jerez y la Comunidad Autónoma. Esencialmente, esta categoría engloba los actuales Bienes de Interés Cultural y aquellos susceptibles de alcanzar su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

Los bienes así declarados constituyen los elementos que por su valor patrimonial trascienden el ámbito de la propia ciudad y requieren, en consecuencia, el pormenorizado tratamiento establecido por la Ley del Patrimonio Andaluz.

### 2º Elementos de Interés Genérico:

En esta categoría se incluyen aquellos edificios y espacios dotados de valores patrimoniales cuya característica principal es la de ser exponentes de la identidad cultural jerezana.

El conjunto de ejemplos arquitectónicos reunidos bajo esta catalogación está for-

mado por los casos más singulares de cada tipología y, en su caso, por aquéllos que pudieran considerarse como últimos representantes de actividades en desuso.

Especial atención merece la catalogación en este grupo de los espacios que con mayor claridad resumen la morfología urbana que caracteriza a la ciudad. Su inclusión como valor patrimonial implica no sólo el propio vacío de sus elementos, sino la arquitectura que lo contiene y determina. De esta manera se entiende la subsidiariedad de aquélla al carácter histórico del espacio al que se abre.

### 3º Áreas de Conservación Arquitectónica:

Se designan y catalogan aquellos edificios y áreas que forman la mayor parte del tejido urbano en el ámbito del Conjunto Histórico, por considerarse que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual.

Cuando en el área concurren particulares circunstancias de homogeneidad y originalidad de trazado o valores etnográficos, se han determinado como Rehabilitación Integral. Como consecuencia, deberán establecerse con antelación a cualquier intervención particular las determinaciones globales para la totalidad del área.

### 4º Áreas de Intervención Arquitectónica:

Se delimitan y catalogan como tales aquellos sectores y/o fragmentos del parcelario que o bien han sido sustituidos en época reciente o carecen de interés patrimonial, pudiendo realizarse actuaciones de renovación total o parcial.

Cuando la especial configuración del sector o la posición en el conjunto en relación con bienes catalogados lo requiera, se ha considerado necesario la aprobación de un estudio volumétrico previo a cualquier intervención parcial.

### 5º Zonas de Servidumbre Arqueológica:

Se clasifican como Servidumbre Arqueológica aquellas parcelas catastrales del Conjunto Histórico de Jerez que están afectadas por la cerca almohade de la ciudad, siendo susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en el Art. 48 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

### 6º Elementos Fuera de Ordenación:

Se clasifican bajo esta denominación aquellos inmuebles que por su volumetría, lenguaje arquitectónico o modificación de alineaciones históricas, han alterado gravemente los valores arquitectónicos del Conjunto Histórico de Jerez.

## III - NORMATIVA PARTICULAR DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

### III.1. ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO EN FUNCIÓN DEL CRITERIO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

#### Art. 366 Delimitaciones y objetivo

1. Abarca esta zona 1, la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico definida por E. D. 1.390/1982 de 17 de abril (BOE nº 151 de 25 de junio de 1 982).
2. Las presentes Normas tienen por objeto regular el desarrollo de la legislación vigente relativa a la protección del patrimonio arquitectónico, urbano y socio-económico en concurrencia con las previsiones de ordenación que propicien el desarrollo del Conjunto Histórico delimitado.

#### Art. 367 Clasificación del Patrimonio Arquitectónico

Se establecen seis grupos en la clasificación del Patrimonio Arquitectónico y de los espacios no construidos en función de su interés, circunstancias particulares de cada área y determinaciones de planeamiento.

- A) Elementos de Interés Específico.
- B) Elementos de Interés Genérico.
- C) Áreas de Conservación Arquitectónica.
- D) Áreas de Intervención.
- E) Zonas de Servidumbre Arqueológica.

F) Elementos Fuera de Ordenación.

#### Art. 368 Elementos de Interés Específico

1. Se clasifican como Elementos de Interés Específico aquellos edificios, conjuntos y espacios delimitados como tal por el presente Plan, de relevante interés histórico, arqueológico, artístico o etnológico para la ciudad y la Comunidad Autónoma; coincide con aquellos bienes que tienen la declaración de B.I.C. o expediente incoado, así como aquéllos susceptibles de alcanzar su inscripción en el Catálogo General.
2. Los Elementos de Interés Específico se incorporan al Catálogo del presente Plan.
3. En los Elementos de Interés Específico únicamente se permitirán las obras necesarias, entendiéndose como tal las precisas de conservación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.
4. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y sólo con los métodos y la cautela de la restauración.
5. Para la realización de obras en edificios catalogados como B.I.C. o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
6. Las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de entorno de los B.I.C. o de aquéllos que cuenten con la declaración de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz, se ajustarán a las determinaciones establecidas por este Plan en atención al área al que pertenezcan. En todo caso, en las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación del entorno se tendrán en cuenta sus relaciones con el bien objeto de especial protección.

#### Art. 369 Elementos de Interés Genérico

1. Se clasifican como Elementos de Interés Genérico aquellos edificios, conjuntos y espacios que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico, como exponentes de la identidad cultural jerezana.
2. Los Elementos de Interés Genérico se incorporan al Catálogo del presente Plan.
3. Las obras necesarias serán las precisas de conservación, restauración y rehabilitación. Para la determinación del contenido de estas intervenciones, se estará a lo dispuesto en los Arts. 376 á 380 de la Sección 2 de este Capítulo.

4. No serán aplicables las determinaciones relativas a las alturas señaladas en los planos en los casos de disconformidad con la realidad, salvo explicitación expresa en el catálogo individualizado.

5. La catalogación como Elementos de Interés Genérico de los espacios públicos contenida en el Plan, tiene los siguientes efectos:

- a) Las obras de carácter público o privado relativas a la pavimentación, mobiliario urbano, arbolado, jardinería, publicidad, iluminación y distribución de usos, deberán contar con un proyecto unitario previo que concrete los objetivos fijados por el Plan, sin perjuicio de que las obras se realicen por fases.
- b) Los propietarios de las fincas afectadas por la delimitación de cada uno de los espacios catalogados serán requeridos, de forma expresa, para el estricto cumplimiento del Art. 21. 1 y 256 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- c) Las intervenciones en las parcelas incluidas en la delimitación del espacio público se ajustarán a las determinaciones contenidas en el sector de ordenación correspondiente y a las prescripciones de estas Ordenanzas. En todo caso, en las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación del espacio público se tendrá en cuenta sus relaciones con el bien calificado de Interés Específico.

5. Los usos admisibles se ajustarán a lo dispuesto en el Art. 368. 5, prohibiéndose además que sean incompatibles con su conservación.

#### Art. 370 Áreas de Conservación Arquitectónica

1. Las zonas de Conservación Arquitectónica se corresponden con aquellos edificios y espacios que forman la mayor parte del tejido urbano del Conjunto Histórico de Jerez y deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual. Todas las zonas de conservación arquitectónica se incorporan al Catálogo del presente Plan.
2. Las intervenciones en los edificios incluidos en estas Áreas se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 2 de este Capítulo.
3. Igualmente, se han incluido en este grado de conservación, edificios integrantes de la trama tradicional del Conjunto Histórico que pese a su antigüedad, aparentemente, no parecen ser elementos esenciales para el mantenimiento del carácter y la imagen de dicho Conjunto.

En estos inmuebles, definidos como de Conservación Cautelar dentro del Área de Conservación Arquitectónica, el informe previo regulado en el Art. 377 deberá deter-

minar la categoría de intervención o, en su caso, el levantamiento de la protección cautelar, dependiendo de que el resultado de una investigación previa mediante la aplicación de los criterios establecidos en estas Ordenanzas revele estructuras o elementos que justifiquen su conservación.

**Art. 371** En las Áreas de Conservación Arquitectónica las intervenciones pueden ser singulares o integrales.

Es una intervención singular aquella que puede ser llevada a cabo de forma autónoma en una parcela catastral, sujetándose a las condiciones establecidas en la Sección 2 de este Capítulo.

**Art. 372** Son Áreas de Rehabilitación Integrada aquellas en las que concurren particulares circunstancias de homogeneidad tipológica y originalidad del trazado y que precisan determinaciones globales para la totalidad del área, previa a cualquier actuación particular.

- a) El presente Plan establece en las fichas del Catálogo las características, objetivos y criterios generales de intervención en cada una de las Áreas de Rehabilitación Integrada.
- b) Cada Área de Rehabilitación Integrada será objeto de un estudio pormenorizado que se extenderá tanto a los aspectos arquitectónicos como a los socioeconómicos.
- c) En el aspecto arquitectónico, el estudio desarrollará los criterios definidos para cada Área, con el fin de concretar las intervenciones admisibles y aprovechar sus conclusiones como criterios interpretativos para el órgano llamado a aplicar las presentes Normas en cada caso.
- d) En el aspecto socioeconómico, el Estudio de cada Área podrá proponer la formulación de un Programa de Rehabilitación Integral que aúne las medidas de fomento e intervención pública dirigidas a la revitalización funcional, ambiental y socioeconómica del Área.

#### **Art. 373 Áreas de Intervención**

Se delimitan como Áreas de Intervención aquellos sectores y fragmentos del tejido urbano que han sido sustituidos en épocas recientes y/o carecen de interés patrimonial, pudiendo ser renovados total o parcialmente.

- a) En los edificios incluidos en estas Áreas se admitirá la obra nueva, que deberá cumplir las condiciones de edificación establecidas en la Sección 3 de este Capítulo.

b) En el Área de Intervención, la actuación puede ser:

- Parcelaria. Aquélla que puede ser ejecutada de forma independiente ajustándose a las condiciones establecidas.
- Unitaria. Son aquellas situaciones urbanas delimitadas en el Plan, que por su especial configuración requieren un análisis volumétrico mediante Estudio de Detalle previo a cualquier intervención parcial.

c) La calificación de una actuación como unitaria no supone necesariamente la necesidad de su ejecución sistemática, por cuanto se realiza a los simples efectos de ordenación volumétrica.

d) El Plan contiene la delimitación de Unidades de Ejecución en el Conjunto Histórico, en aquellas actuaciones unitarias que precisen su ejecución sistemática y en las que el Estudio de Detalle debe respetar las condiciones particulares señaladas en las fichas correspondientes. Igualmente podrán delimitarse unidades de ejecución en actuaciones unitarias en las que el presente Plan no establece la obligatoriedad de su ejecución sistemática si del Estudio de Detalle se deduce la necesidad de garantizar una igualdad de beneficios y cargas.

#### **Art. 374 Zonas de Servidumbre Arqueológica**

1. Se clasifican como Zonas de Servidumbre Arqueológica aquellas parcelas catastrales del Conjunto Histórico de Jerez que están afectadas por la cerca almohade de la ciudad, siendo susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en el Art. 48 de la Ley 1/1 991 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Estas parcelas se consideran como incluidas en el Catálogo del presente Plan.
3. En los Lienzos de Muralla o Torreones, indicados en los planos de la propuesta, no se podrán realizar obras que afecten a su seguridad, dado su carácter Histórico-Artístico, sin ser autorizadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Si se autorizasen, deberán ajustarse a lo que señala para los edificios clasificados como Elementos de Interés Específico en el Art. 368.
4. En las fincas colindantes con los Torreones y Lienzos de Muralla del punto anterior en que se autoricen obras de nueva planta y rehabilitación que implique reforma, se tendrá que retranquear 4m. mínimo de cualquiera de los paramentos del trazado conocido de la muralla, se conserve ésta o no.
5. La inclusión de una finca en la Zona de Servidumbre Arqueológica es concurrente con su inclusión en cualquiera de los restantes grupos de clasificación del Patrimonio establecidos en el Art. 365, por lo que no excluye el régimen propio del grupo al

que pertenezca, sino que lo complementa con las vinculaciones propias derivadas de la servidumbre.

6. Serán de aplicación las normas establecidas en los Arts. 291 y 292 del presente Plan.

#### **Art. 375 Fuera de Ordenación**

1. Se identifican como Elementos Fuera de Ordenación, con carácter sustantivo o elemento impropio, aquellos inmuebles que por su volumetría, lenguaje arquitectónico o modificación de alineaciones históricas, han alterado gravemente los valores arquitectónicos y urbanos del Conjunto Histórico de Jerez.
2. El régimen al que quedan sometidas estas edificaciones es el establecido en el Art. 11. 4 de estas Normas.

## III.2. REGULACIÓN DE LAS OBRAS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS Y ÁREAS CATALOGADOS

### Art. 376

El tipo de intervención admitido para cada inmueble catalogado se explicita en la ficha de catálogo y se ajustará a las condiciones establecidas en la presente Sección. Serán de tres categorías: Conservación Estricta, Restauración y Rehabilitación. La determinación de la categoría de la intervención se realiza de forma individualizada en las fichas de catálogo correspondientes.

### Art. 377

1. La concreción del tipo de obra, entre las admitidas en la categoría de Rehabilitación, se realizará tras la inspección y correspondiente informe de los Servicios Técnicos, debiendo solicitarse con antelación a la redacción del proyecto técnico.

En este informe se concretarán, así mismo, qué elementos de la edificación estarán excluidos de la catalogación por ser reformas posteriores, añadidos o accesorios de calidad muy inferior al elemento protegido.

2. La documentación exigida para la emisión del informe será la del Art. 392. 2. Las obras serán inspeccionadas por los Servicios Técnicos Municipales, sin perjuicio de otros expertos convocados al efecto.

3. Las alturas señaladas en los planos correspondientes a edificios incluidos en Áreas de Conservación Arquitectónica, se entienden máximas; no obstante, se respetarán las alturas existentes en la realidad como máximas, en caso de disconformidad con las establecidas, salvo que el edificio esté calificado de Fuera de Ordenación, o que se explicita en la correspondiente ficha de catálogo.

### Art. 378

Se entiende por Conservación Estricta aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (Art. 21. 1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo). Pueden matizarse dos tipos de obras o intervenciones dentro del deber de conservar:

Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas

de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedentes de etapas anteriores, congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento.

Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles las obras, sustituciones o refuerzos realizados.

En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su catalogación.

### Art. 379

Se entiende por Restauración aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas. Pueden distinguirse dos niveles de Restauración:

Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc).

Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la Restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de viguerías, techos, mamposterías, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de lo viejo), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen ni alterar su tipología, para su utilización interiores adecuadas a los fines a que se destine el

edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral.

Las únicas aportaciones admisibles serán las auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

### Art. 380

Se entiende por Rehabilitación aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la Restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.

Dentro de las intervenciones de Rehabilitación pueden distinguirse tres tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original:

a) Rehabilitación Estricta. Se aplicará a edificios con notable interés arquitectónico o tipológico y con un aceptable estado de conservación. Además de las obras propias de la Restauración, se permite las siguientes intervenciones combinadas:

I. Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

II. Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.

III. Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

IV. En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando "testigos" cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservadas y restauradas las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

b) Rehabilitación con Reforma. Esta intervención se determina para edificios de notable interés arquitectónico o tipológico pero con un alto grado de deterioro. Además de las obras anteriores, se permite:



- I. Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.
- II. Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble, ni dividan los huecos exteriores, ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente I.
- III. Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujiás, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso, se autorice por las Normas un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.
- c) Rehabilitación Parcial. Se aplicará esta categoría de obras a edificios cuyo interés no es muy especial y que presentan zonas ruinosas o de muy baja calidad constructiva. En estos casos podrá procederse a la demolición de estas partes concretas (determinadas explícitamente en el informe previo preceptivo), levantándose de nueva planta, aunque adaptándose a la parte conservada con criterios tipológicos. Las obras en la parte conservada se ajustarán a las admitidas en Rehabilitación con Reforma.

### III.3. EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE INTERVENCIÓN

#### Art. 381 Parcela y altura

1. Las edificaciones correspondientes a proyectos de nueva planta y las de reformas de los existentes, en la partes o elementos no protegidos, deben ajustarse a la normativa que se establece en esta Sección.
2. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, de forma y dimensiones recogidas en los planos.
3. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan General de 1984.
4. La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica sólo podrá ser autorizada en edificios no catalogados, previa solicitud y siempre que ninguna de las parcelas haya intervenido en agregaciones anteriores.

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

5. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establecen en los planos correspondientes, que en caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente en los planos se indiquen con una línea de división de alturas.

Dicha altura se entiende vinculante, por lo que tiene el carácter de altura máxima y altura mínima obligatoria. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, subsidiariamente se establece como altura obligatoria (máxima y mínima) dos plantas.

6. Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación, y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, podrá igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de las parcelas anteriormente a su agregación.
7. La altura libre que se exige en el Libro IV de las Normas se considera como mínima, ya que en los casos en que el nuevo edificio colinde con uno catalogado, deberá corresponderse sensiblemente con las de éste último.

#### Art. 382 Plazas, patios y pasajes

1. Se entiende por patio en el Conjunto Histórico-Artístico aquella superficie libre de edificación, que más allá de una mera interpretación en términos funcionales de iluminación o ventilación en dependencias, sea el elemento fundamental en la organización arquitectónica del edificio, justificándose tipológicamente su ubicación y proporciones y recobrando el valor que en la edificación tradicional ostentaba.
2. Los patios de parcela tendrán una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico situado a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior.
3. La superficie de patios podrá subdividirse, siempre que cada una de las partes permita inscribir un círculo nunca menor de 3 metros de diámetro, debiendo estar comunicado con la calle de forma que pueda ser visible desde la misma.
4. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.
5. En las plazas, patios y jardines interiores de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre, o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que construyen, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento, enrasada en todo su perímetro a la cota del espacio circundante, siendo preceptiva la conservación de especies arbóreas allí donde existan.
6. Los pasajes obligatorios que se señalen para acceso a plazas, patios y jardines interiores ocuparán toda la altura libre de la planta baja y tendrán un ancho mínimo de 3m. y 1/3 de su longitud entre alineaciones. Esta limitación no obliga a los edificios catalogados.

#### Art. 383 Vuelos y cornisas

1. Se admiten balcones o ventanas salientes provistas o no de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería, de 30cm., a razón de uno por cada hueco en calles de hasta 6m. de anchura y de 50cm. máximo en el resto, siempre que el gálibo a la acera sea superior a 3,50m.
2. La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 40% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta.



3. Las cornisas, resaltes y vuelos de las fachadas deberán ser rematadas a una distancia de la medianería nunca superior al de su propio vuelo.

#### Art. 384 Cerramientos y huecos de fachada

1. Las fachadas se diseñarán de modo que presenten una calidad arquitectónica y tipológica acorde al entorno del Conjunto Histórico-Artístico, con una cuidada valoración de los materiales y acabados. La composición de los huecos de planta baja estará en armonía con el resto de la fachada.
2. La superficie de los cerramientos predominará sobre los huecos, tendiendo éstos últimos a hacerse verticales, como corresponde a las características arquitectónicas del Conjunto Histórico-Artístico.
3. En caso de proponer aplacados sobre fachadas, éstos deberán ser de piedra natural sin pulimentar.

Las carpinterías deberán ser de madera o material para pintar.

Los cierres de seguridad, en caso de ser opacos, se colocarán en el interior, tras la carpintería.

4. Las instalaciones de aire acondicionado no podrán tener su soporte en las fachadas.

#### Art. 385 Cubiertas

1. Las cubiertas serán planas, como la azotea a la andaluza o de teja curva árabe, de cerámica o de cualquier material adecuado que armonice con los materiales, colores y tonos propios de los edificios de su entorno.
2. Sobre cubierta se admitirán edificaciones que no excedan del 25% de la superficie de la última planta, y su tratamiento tendrá la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece, situándose siempre a partir de la primera crujía.

#### Art. 386 Usos

1. En los edificios y terrenos calificados de uso y dominio público en el ámbito del Conjunto Histórico, se establece en el presente Plan su destino concreto, que habrá de entenderse con carácter indicativo.
2. Caso de no especificarse, de forma subsidiaria se establece que serán usos preferentes los culturales, docentes y administrativos.

3. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las normas de compatibilidad de uso establecidas con carácter general para las zonas de uso global residencial, excepto en aquello que sea incompatible con las normas particulares para el Conjunto Histórico.

4. Las parcelas señaladas en los planos con conservación de uso no podrán destinarse a usos o actividades distintas a las que motivan su protección por interés etnográfico.

5. Las rampas de acceso a garaje se separarán un mínimo de 2 metros de la alineación exterior. Deberán disponer la puerta de tal modo que impidan la visión de la rampa desde la calle.

6. Los aparcamientos exigidos en el Libro IV de las Normas, no lo serán en los casos de edificios catalogados, ni en aquéllos de nueva planta que den fachada a calles peatonales o de anchura inferior a 3,50m. en toda la longitud de su fachada y aquellos edificios cuya superficie de solar sea inferior a 300m<sup>2</sup>.

### III.4. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES CATALOGADOS

#### Art. 387 Afección del aprovechamiento urbanístico en las intervenciones para la protección del Patrimonio Arquitectónico

1. Las obras de intervención propias de la protección del Patrimonio que conserven idéntico aprovechamiento urbanístico que el actual existente en todo edificio catalogado como de Interés Genérico o Específico, no estarán sometidas a las condiciones de transferencias de aprovechamiento urbanístico.
2. En las obras de intervención que se lleven a cabo en edificios catalogados, no será de aplicación para la concesión de licencia, la previa disponibilidad de la totalidad del aprovechamiento que les corresponda, aun cuando su edificabilidad real resulte superior a la del aprovechamiento susceptible de adquisición, por razón de las mayores cargas de mantenimiento y conservación de su volumen que su catalogación impone.
3. A los efectos de la aplicación de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, se considerará, en todo caso, sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubiera permitido la declaración de ruina del inmueble, y en consecuencia sujeta a la transferencia de los excesos.

#### Art. 388 Deber de conservar

1. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores (Art. 15 Ley 1991 del Patrimonio Histórico Artístico).
2. Los propietarios de inmuebles del Patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma requeridas por las presentes Normas para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos.
3. Los edificios catalogados en los que no se realizasen las obras de conservación exigidas, o cuando el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador, por incumplimiento de la función social de la propiedad.
4. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las sanciones del Art. 86 RD, el propietario y el empre-

sario ejecutor, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a reponerlo bajo la dirección de los arquitectos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

5. Las construcciones catalogadas deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial registrada en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pudiesen erigirse según su uso y destino.
6. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados como Elementos de Interés Genérico o Específico. Deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas y su Catálogo. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, y las compañías concesionarias de líneas de teléfonos o de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos aditamentos.
7. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados quedarán exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso. Cuando fuese preciso proceder a la demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, las intervenciones se conducirán como se contienen en las presentes Normas.
8. Los inmuebles catalogados están exceptuados del régimen de edificación forzosa a que se refiere el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, Decreto 635/1964 de 5 de marzo, no siendo demolibles por su estado ruinoso.
9. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de técnicos y Administraciones competentes.
10. Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas y de conformidad con el Art. 93 del TRLS del Real Decreto Legislativo 1/92, los inmuebles declarados de interés cultural (BIC) o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se regirán, en cuanto al deber de conservación, por lo dispuesto en la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1 991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### **Art. 389 Ayudas económicas para la conservación y rehabilitación de edificios catalogados**

Los propietarios de bienes catalogados por el presente Plan podrán recabar para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedan de los límites del deber de conservación.

### **III.5. DEFINICIONES Y DOCUMENTACIÓN**

#### **Art. 390 Definiciones generales**

1. Por tipología de la edificación se entiende la organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter de las edificaciones.
2. Por envolvente externa se entiende las partes de la edificación en contacto directo con la atmósfera exterior, que comprende los cerramientos de la edificación (fachadas, medianerías, patios, porches, cubiertas, zaguanes abiertos, patios cubiertos con cristalera, toldos o lucernarios).
3. Por estructura interna se entienden las estructuras resistentes, que pueden ser portantes y sustentantes.
4. Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentación, etc).
5. Estructura sustentante es la que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta (viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos, etc).
6. Por crujía del edificio se entiende el espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.
7. Por añadido se entiende todo elemento que, construido en fecha posterior al edificio original, no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo; ni que por sus propias características puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico.

#### **Art. 391**

Los elementos o partes constructivas o decorativas del edificio que, a efectos descriptivos de las intervenciones anteriores, se tienen en consideración como agregados diferenciables, son:

- a) Estructuras resistentes.
  - Portantes
  - Sustentantes

b) Cerramientos.

- Exteriores (fachadas y medianerías no resistentes).
- Interiores (tabiques de distribución interior, obras menores de fábrica en jardines, patios, etc).

c) Instalaciones.

- Menores (agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicación, incendios, distribución de agua caliente y calefacción, riego, seguridad y alarma, etc).
- Mayores (elevadores, montaplatos, calderas, cámaras, escaleras mecánicas, aire acondicionado, etc).

d) Acabados o remates, interiores y exteriores (tejas, revocos, pintura, carpintería, vidriería, solados, aislamientos, revestimientos, cielos rasos, escayolas, cantería, decoraciones, relieves, impostas, cerrajerías, etc).

#### **Art. 392 Documentación**

1. Las solicitudes de licencias en parcelas del Conjunto Histórico-Artístico, deberán acompañar la documentación exigida en el Art. 259.
2. Para la emisión del informe a que se refiere el Art. 377, necesario para concretar el tipo de obra admisible en cada categoría de las fincas calificadas de conservación, será preciso acompañar cartografía del inmueble y entorno a escala adecuada (mínimo 1:100), y fotografías que permitan un conocimiento completo del mismo. Tras la visita de inspección de los Servicios Técnicos, se concretará el tipo de intervención y se especificará la documentación complementaria que debe incluir el proyecto técnico de solicitud de licencia, a fin de garantizar la preservación de las finalidades perseguidas.
3. La documentación de las intervenciones en edificios catalogados de Interés Específico o Genérico, deberá ajustarse a las instrucciones elaboradas por la Administración del Patrimonio Histórico, extremando su elaboración y obtención historiográfica en archivos, bibliotecas, etc.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.4. "CARACUEL"

1. Está situada en el interior de la manzana comprendida entre las calles Larga, Bizcocheros, Caracuel y Rosario; dicha manzana viene fuertemente referenciada por la presencia del Convento de Santo Domingo, constituyendo sin duda los terrenos objeto de la intervención antiguas edificaciones anexas y huertos propios del convento.

2. La ordenación pretende dos objetivos principales:

a) Conservación arquitectónica y recuperación como equipamiento público del "Claus-tro Chico" contenido en el interior de la manzana, al norte del núcleo monumental del convento, para de esta forma completar tanto arquitectónica como funcionalmente el edificio de Santo Domingo.

b) Recualificación de un interior de manzana actualmente cerrada y opaco, a partir de la introducción de recorridos peatonales que comunican las calles perimetrales y de volúmenes edificatorios, suficientemente conectados con el exterior, que darán vida residencial al área.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico Artístico U.E.1A.4

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Caracuel"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA					
EDIFICACIÓN AISLADA		UF			
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.	15				
	FCH 0				
RETRANQUEOS M.	FDO -				
	LT 0				
OCUPACIÓN %	*				

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO			
ESTUDIO DETALLE	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	1	2	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 6.762m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	29	20

OBSERVACIONES:

(\*) Se ajustará a las normas particulares de la zona de ordenanza 1.A en todos los solares edificables.  
Las alineaciones exteriores establecidas en los planos serán obligatorias.  
Edificabilidad s/superficie bruta 1,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.9. "ARROYO"

1. Se ubica en la Cuesta del Arroyo, en los terrenos intramuros a la Puerta.

3. La ordenación pretende construir un volumen edificatorio que sustituya la infravivienda existente, recuperando la vieja alineación e implantando una zona libre pública que permita la investigación arqueológica de la puerta y la muralla, además de resolver con un sistema de rampas y escaleras la conexión entre el Arroyo y Calzada Alta y Baja.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico Artístico U.E.1A.9

SISTEMA DE ACTUACIÓN Expropiación SUBZONA "Arroyo"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA					
EDIFICACIÓN AISLADA		UF			
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.	6				
	FCH 0				
RETRANQUEOS M.	FDO -				
	LT 0				
OCUPACIÓN %	*				

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO			
ESTUDIO DETALLE	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	1	3	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 3.716m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	60	

OBSERVACIONES:

(\*) Según ordenación aprobada.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,95m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.16. "ATALAYA"

1. Se sitúa en la franja de fachada a la calle Atalaya, comprendiendo asimismo las dos naves generales que conforman las esquinas y el frente hacia la calle Lealas.

2. La ordenación parte de la conservación arquitectónica como equipamiento público de las naves de calle Lealas, implantando tres volúmenes edificatorios hacia la calle Atalaya que continúan la trama de la Barriada de la Plata, definiendo un espacio libre público que permite la contemplación de los jardines de la Atalaya tanto desde la calle del mismo nombre como desde la fachada posterior de los nuevos bloques. La medianera de la nave a conservar se resuelve con un bloque de menor altura que conforma la esquina entre las calles Atalaya y Lealas.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico Artístico U.E.1A.16

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Atalaya"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA					
EDIFICACIÓN AISLADA	X	UF			
CONDICIONES EDIF.					
FRENTE MÍNIMO M.	0.E				
	FCH 0				
RETRANQUEOS M	FDO				
	LT I				
OCUPACIÓN %	O.E				

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO			
ESTUDIO DETALLE	-	3	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P	B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	3	RESIDENCIALES	A	EQUIP.	A
EJEC. URBANIZ.	3	4	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A	D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 10.612m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	27	31

OBSERVACIONES:

O.E. Ordenación establecida.  
Las alineaciones exteriores propuestas serán obligatorias.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,55m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.17. "PIZARRO"

1. Se ubica en la manzana comprendida entre las calles Luis Pérez, Pozo del Olivar y Pizarro.
2. Es una propuesta encaminada a integrar al uso público y, por tanto, a la ciudad, el magnífico jardín existente en el interior de la manzana reseñada, construyendo unos volúmenes que formalicen las medianeras actuales, conservando las naves generales y estableciendo itinerarios de comunicación rodados y/o peatonales entre calle Luis Pérez y calle Pizarro.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico-Artístico U.E.1A.17

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Pizarro"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA				AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	UF			PAREADA		
CONDICIONES EDIF.				HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.				B. VERTICAL	X 300 III-IV	
RETRANQUEOS M.	FCH	0		CT	B. AISLADO	
	FDO	-			B. HORIZON.	
	LT	0		I	ABIERTA	
OCUPACIÓN %	*				CERRADA	

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	6	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	P	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	6	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	6	7	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 18.899 m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	19,8	20,6

OBSERVACIONES:

(\*) Se ajustará a las normas particulares de la zona de ordenanzas 1.A.  
En la manzana de IV, la edificación se deberá retranquear de los límites del jardín de la Atalaya al menos la altura de la edificación.  
La alineación exterior será obligatoria.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,95m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.18. "MERCED"

1. Se sitúa en la manzana definida por las calles Cantarería, Armas de Santiago, Cristal y Merced.
2. La ordenación tiene por objetivos fundamentales recuperar para el uso público el valioso jardín existente en el interior de manzana, así como las interesantes edificaciones industriales (bodega, molino y noria) que conforman las fachadas a calle Merced y calle Cantarería.

La propuesta se contempla con un volumen edificatorio de una nueva planta hacia la calle Armas de Santiago, así como una rectificación del final de la alineación de dicha calle que pretende completar un digno espacio público.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico Artístico U.E.1A.18

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "La Merced"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA				AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	UF			PAREADA		
CONDICIONES EDIF.				HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.				B. VERTICAL	X 300 I-II-IV	
RETRANQUEOS M.	FCH	0		CT	B. AISLADO	
	FDO	-			B. HORIZON.	
	LT	0		I	ABIERTA	
OCUPACIÓN %	*				CERRADA	

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	5	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	PB	P	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	5	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	5	6	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 14.551 m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	61	12

OBSERVACIONES:

(\*) La ocupación en la manzana de nueva planta se ajustará a las normas particulares de la zona de ordenanza 1.A.  
Edificabilidad s/superficie bruta 0,55m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (parte corresponde a edificios catalogados).  
Edificabilidad nueva planta s/superficie bruta: 0,42m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.19. "CLAVEL"

1. Se sitúa en la manzana definida entre las calles Clavel y 29 de Octubre.
2. La ordenación pretende conservar la nave de bodega existente reordenando los tinglados anexos para introducir tres volúmenes edificables lineales que conforman las fachadas exteriores y abren un espacio libre entre calle Clavel y Plaza de la Falange.
3. El trazado viario interior propuesto se podrá reajustar en el Estudio de Detalle, siempre que se respete la ocupación de los solares edificables y la sección transversal de dicho viario, no alterando la edificabilidad.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico-Artístico U.E.1A.19

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Clavel"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA				AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	UF			PAREADA		
CONDICIONES EDIF.				HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.				B. VERTICAL	X 300 I-III	
RETRANQUEOS M.	FCH	0		CT	B. AISLADO	
	FDO	-			B. HORIZON.	
	LT	0		I	ABIERTA	
OCUPACIÓN %	*				CERRADA	

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	4	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	P	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	4	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	4	5	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 5.081 m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	8,8	-

OBSERVACIONES:

(\*) Se ajustará a las normas particulares de la zona de ordenanza 1.A.  
La alineación propuesta será obligatoria.  
Edificabilidad s/superficie bruta 1,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (incluida la superficie de nave a conservar).

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.20. "RONDA DEL CARACOL"

1. Ocupa el borde de la Ronda del Caracol y se delimita por las traseras con las calles Cordobeses, San Mateo y Valderramas.
2. La ordenación establece un jardín lineal de borde del Conjunto Histórico, que en este caso coincide con el del recinto intramuros, convirtiéndose por ello en un verdadero jardín arqueológico.  
  
Los volúmenes edificados que se proponen actúan como "telón de fondo" de este espacio libre, ajustándose a las medianeras actuales y produciendo una secuencia de escalón longitudinal de subir por la Ronda del Caracol hacia la calle Muro.  
  
La propuesta, lógicamente, conserva la traza de las actuales calles Almendrillo y Nube, la primera rodada y la segunda peatonal.
3. Las alineaciones con frente a la Ronda del Caracol se consideran como máximas, siendo obligatorias en las calles transversales, reajustándose estas alineaciones en función de los resultados de las prospecciones arqueológicas.
4. Los espacios libres privados que resulten de la ordenación no tendrán nunca carácter residual, debiendo ser resueltos conforme a los volúmenes edificados y los espacios públicos.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico-Artístico U.E.1A.20

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Ronda del Caracol"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA			AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	UF		PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.	15		B. VERTICAL	X	300 III
RETRANQUEOS M.	FCH	0	CT	B. AISLADO	
	FDO	-		B. HORIZON.	
	LT	0	I	ABIERTA	
OCUPACIÓN %	*			CERRADA	

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO		
ESTUDIO DETALLE	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES	A	EQUIP. A
EJEC. URBANIZ.	2	3	SERV. TERCIARIOS	D1	D2 D3

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 12.915m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	23	-

OBSERVACIONES:

(\*) La ocupación se ajustará a las normas urbanísticas de la zona de ordenanza 1.A.  
Las alineaciones propuestas serán obligatorias.  
Edificabilidad s/superficie bruta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.21. "CORDOBESES"

1. Se sitúa en la manzana definida por las calles Muro y Cordobeses.
2. Es una pequeña intervención que propone respetar el tortuoso trazado de las alineaciones exteriores introduciendo un nuevo pasaje peatonal que para en valor las fachadas, hoy ocupadas, de una pequeña bodega a conservar y que introduce un espacio libre de interior de manzana.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico-Artístico U.E.1A.21

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Cordobeses"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA			AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA		UF	PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA	X	120 II
FRENTE MÍNIMO M.	7/		B. VERTICAL	X	300 II
RETRANQUEOS M.	FCH	0	CT	B. AISLADO	
	FDO	-		B. HORIZON.	
	LT	0	I	ABIERTA	
OCUPACIÓN %	*			CERRADA	

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO		
ESTUDIO DETALLE	-	5	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P B3 P
PYTO. URBANIZ.	-	5	RESIDENCIALES	A	EQUIP. A
EJEC. URBANIZ.	5	6	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 3.550m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	21	-

OBSERVACIONES:

(\*) La ocupación se ajustará a las normas particulares de la zona de ordenanza 1.A.  
Las alineaciones propuestas serán obligatorias.  
Edificabilidad s/superficie bruta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (incluyendo la superficie de conservación de nave).

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.22. "DIVINA PASTORA"

1. Se ubica en la manzana definida por las calles Pozo Olivar, Guadalete, Sevilla y Divina Pastora.
2. La propuesta plantea una comunicación peatonal pública entre Divina Pastora y Guadalete que coincide con el actual espacio libre lineal que sirve de vestíbulo a la nave de las Bodegas San Patricio, conservando su recorrido partiendo y la propia bodega.

Asimismo, se plantea la conservación de la nave de la calle Pozo Olivar, la primitiva bodega del Cantón, arropándose convenientemente con nueva arquitectura que, en lo posible, deberá mantener las fachadas actuales simétricas a la calle Guadalete.

ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico-Artístico U.E.1A.22

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación SUBZONA "Divina Pastora"  
USO GLOBAL Residencial APROVECHAMIENTO TIPO 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA			
MANZANA COMPACTA	X			PARCELA	ALTURA
MANZANA CERRADA				MÍNIMA	MÁXIMA
MANZANA ABIERTA			AI SLADA		
EDIFICACIÓN AISLADA	UF		PAREADA		
CONDICIONES EDIF.			HILERA		
FRENTE MÍNIMO M.	15		B. VERTICAL	X	300 III-IV
RETRANQUEOS M.	FCH	0	CT	B. AISLADO	
	FDO	-		B. HORIZON.	
	LT	0	I	ABIERTA	
OCUPACIÓN %	*			CERRADA	

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO		
ESTUDIO DETALLE	-	4	INDUS. SER. INDUS.	B1 P	B2 P B3 A
PYTO. URBANIZ.	-	4	RESIDENCIALES	A	EQUIP. A
EJEC. URBANIZ.	4	5	SERV. TERCIARIOS	D1 L	D2 A D3 L

ORDENACIÓN (% según superficie bruta) Sup. bruta 20.174m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Min. Esp. Libres públicos	Min. Equip. Públicos
-	21,6	2,6

OBSERVACIONES:

(\*) La ocupación se ajustará a las normas particulares de la zona de ordenanza 1.A.  
Las alineaciones propuestas serán obligatorias.  
Edificabilidad s/superficie bruta 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (nueva planta).



**UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.23. "DESAMPARADOS"**

1. Ocupa la parte noroeste de la manzana definida entre las calles General Moscardó, calle Carrillo, Plaza Quemada, Don Juan y Alvar Núñez.
2. La propuesta establece un recorrido peatonal entre la calle General Moscardó y la Plaza Quemada, con un volumen edificatorio de nueva planta que da fachada a ésta última y a un nuevo espacio libre público que se diseña en el interior de la actuación.
3. Las dos naves bodegueras de gran valor existentes, con fachada a la calle General Moscardó, se proponen como equipamiento público y consiguiente conservación arquitectónica.

**ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico-Artístico U.E.1A.23**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA** "Desamparados"  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA						
EDIFICACIÓN AISLADA	UF					
CONDICIONES EDIF.						
FRENTE MÍNIMO M.						
					15	
RETRANQUEOS M.	FCH	0				
	FDO	-				
	LT	0				
OCUPACIÓN %	*					

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	1	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	P	B3	P
PYTO. URBANIZ.	-	1	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	1	2	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta 15.625m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	56	21,6

**OBSERVACIONES:**

(\*) La ocupación será la establecida por las ordenanzas de la zona 1.A.  
 Las alineaciones propuestas serán obligatorias.  
 Edificabilidad s/superficie bruta 0,55m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 1.A.24. "DESCALZOS"**

1. Se sitúa en la manzana delimitada entre las calles Colón, Nuestra Señora de la Paz y Diego Gómez Salido.
2. Se trata de una operación que registra interiormente la manzana incorporando el valioso jardín existente al uso público y abriendo definitivamente la calle Diego Gómez Salido a la Avenida de la Paz, completando y racionalizando el equipamiento escolar existente en la Barriada de Pío XII.
3. Los volúmenes edificatorios de nueva planta se disponen en torno al espacio libre central, integrando en las nuevas alineaciones aquellas naves y edificios que la catalogación impone conservar.

**ZONA DE ORDENANZA 1-A. Conjunto Histórico-Artístico U.E.1A.24**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN** Compensación **SUBZONA** "Descalzos"  
**USO GLOBAL** Residencial **APROVECHAMIENTO TIPO** 0,575

MORFOLOGÍA		TIPOLOGÍA				
MANZANA COMPACTA				PARCELA	ALTURA	
MANZANA CERRADA	X			MÍNIMA	MÁXIMA	
MANZANA ABIERTA						
EDIFICACIÓN AISLADA	UF					
CONDICIONES EDIF.						
FRENTE MÍNIMO M.						
					15	
RETRANQUEOS M.	FCH	0				
	FDO	-				
	LT	0				
OCUPACIÓN %	*					

PROGRAMA	MÍM.	MÁM.	CONDICIONES DE USO						
ESTUDIO DETALLE	-	2	INDUS. SER. INDUS.	B1	P	B2	P	B3	A
PYTO. URBANIZ.	-	2	RESIDENCIALES	A		EQUIP.		A	
EJEC. URBANIZ.	2	3	SERV. TERCIARIOS	D1	L	D2	A	D3	L

**ORDENACIÓN** (% según superficie bruta) Sup. bruta 15.883m<sup>2</sup>.

Máx. Suelo neto edificable	Mín. Esp. Libres públicos	Mín. Equip. Públicos
-	15,5	-

**OBSERVACIONES:**

(\*) La ocupación se ajustará a las determinaciones establecidas por las ordenanzas de la zona 1.A.  
 Las alineaciones propuestas serán obligatorias.  
 Edificabilidad s/superficie bruta 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (no se incluye en esta edificabilidad la correspondiente a las naves de bodega a conservar).



# IV - IDENTIFICACIÓN INDIVIDUALIZADA DE FINCAS Y CATÁLOGO

## ÍNDICE DE ABREVIATURAS

---

I.E. ....Interés Específico

I.G. ....Interés Genérico

C.A.a .....Conservación Arquitectónica (Rehabilitación Integral)

C.A.b .....Conservación Arquitectónica (Parcelaria)

C.C. ....Conservación Cautelar

A.I.a .....Área de Intervención Unitaria

A.I.b .....Área de Intervención Parcelaria

F.O. ....Fuera de Ordenación

N.P. ....Nueva Planta

REHAB. ....Rehabilitación

REST. ....Restauración

ESP. LIBRE ....Espacio Libre

**SECTOR I "ALCÁZAR"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ MANUEL Mª GONZÁLEZ	57350/01	A.I.b	N.P.	Solar antiguo Teatro Eslava
PLAZA MONTI, 4-6	57350/02-04	C.A.b	REHAB.	Interés topográfico y ambiental
PLAZA MONTI, 7	57350/05	I.G	REHAB.	Colegio Miguel de Cervantes (antiguos juzgados). Obra de José Esteve y López. Servidumbre arqueológica.
C/ ARMAS, 6-12	57350/06-09	C.A.b	REHAB.	(06) Obra de José Esteve y López. Interés tipológico y ambiental como arquitectura no residencial. Servidumbre arqueológica.
C/ PUERTO	57350/10	I.E	REST.	Alcázar. Servidumbre arqueológica
C/ PUERTO	57350/11	I.G.	ESP. LIBRE	Jardín Protegido J.10
PLAZA DEL ARENAL	58355/01-04	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental. Fachada homogénea a la plaza
C/ SAN AGUSTÍN, 4-6	58355/05-06	A.I.b	N.P.	
C/ SAN AGUSTÍN, 8-10	58355/07-08	C.A.b	REHAB.	Interés Ambiental
C/ SAN AGUSTÍN, 12	58355/09	A.I.b	N.P.	Nueva planta
C/ SAN AGUSTÍN, 14-20	58355/10-13	C.A.b	REHAB.	Interés Ambiental
C/ SAN AGUSTÍN, 22	58355/14	A.I.b	N.P.	Altura inadecuada. Lenguaje inadecuado. Elemento impropio
C/ SAN AGUSTÍN, CONDE DE BAYONA, ARMAS	58355/15-20	C.A.b	REHAB.	Interés Ambiental. (18,19,20) Interés Tipológico
C/ ARMAS, 11	58355/21-22	A.I.b	N.P.	
C/ ARMAS, 5-9	58355/23-25	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental.

**SECTOR II "CATEDRAL"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA ARROYO, 15	55350/01	A.I.b	N.P.	
CAZORLA BAJA, 2-4	55350/02-03	C.A.	REHAB.	Interés ambiental. Casas de vecinos
CAZORLA ALTA, CIEGOS, MANUEL Mª GONZÁLEZ	55350/04-07	A.I.b/C.A.b/I.G	N.P./REHAB.	Bodegas González Byass.Particularización de intervención y catalogación según planos.
PLAZA ARROYO, 21	55350/08	A.I.b	N.P.	U.E. 1A9
PLAZA ARROYO, 16-17	55350/09-10	A.I.b	N.P.	
PLAZA DEL ARROYO	55360/01	I.E.	REST.	Catedral
PLAZA DE LA ENCARNACIÓN	55360	A.I.b	REST.	Equipamiento
PLAZA ARROYO, 13	55362/01-02	I.G.	REHAB.	Interés tipológico y ambiental. Caserón burgués. (02) Zona de servidumbre arqueológica. Restos Colegiata medieval.
PLAZA DE LA ENCARNACIÓN	55362/03	I.E.	CONS. EST.	Torre de la Catedral
PLAZA DE LA ENCARNACIÓN, PLAZA DEL ARROYO 14	55362/03-04	I.G.	REHAB.	Aquí la Ref. Cat. 03 es la casa del Abad

**SECTOR III "BEATERIO"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA DEL ARROYO	56370/01-03	A.I.b	N.P.	(03) Altura inadecuada
PLAZA ARROYO 2, C/ CRUCES 2-6	56373/01-03	A.I.b	N.P.	
C/ CRUCES 8-10, PLAZA DEL ARROYO 4-5	56373/04-07	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
PLAZA DEL ARROYO	56373/08	A.I.b	N.P.	
C/ CRUCES	56374/01	F.O.	N.P.	Altura, tipología y lenguaje inadecuados
C/ BEATERIO, 2-2D	56374/02-04	A.I.b	N.P.	Edificio de nueva planta
C/ VISITACIÓN 1, C/ SANTA ISABEL 8	56374/01-02	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental. Interesante portada con blasón
C/ VISITACIÓN	56374/03	C.A.b	REHAB.	
SANTA ISABEL, 10	56374/03	A.I.b	N.P.	

C/ POZUELO, 8	56374/04	I.G.	REHAB.	Casa-Palacio del Conde de los Andes. Interés tipológico y ambiental
C/ SANTA ISABEL, 16	57360/05	C.A.b	REHAB.	
PLAZA VARGAS	57360/06	A.I.b	N.P.	Conservación del blasón familiar
C/ POZUELO	57360/07-12	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ MANUEL M <sup>a</sup> GONZÁLEZ, 2	57360/13	A.I.b/C.A.b	N.P./REHAB.	Se protege la crujía de fachada
C/ MANUEL M <sup>a</sup> GONZÁLEZ, 4	57360/14	A.I.a/C.A.b	N.P./REHAB.	Se protege la crujía de fachada
C/ VISITACIÓN, 5-11	57360/15-18	I.G.	REHAB.	Grupo de casas señoriales ligadas en su día a la Catedral
C/ CRUCES, 1	57370/01	A.I.b	N.P.	
C/ SANTA ISABEL	57370/02	C.A.b	REHAB.	
C/ VISITACIÓN, BEATERIO, CRUCES	57370/03	I.G./C.A.b/A.I.b	REHAB./N.P.	Edificio del Beaterio. Catalogación e intervención particularizada según planos.
C/ JOSE LUIS DIEZ 5, AMARGURA 4	57373/01-02	F.O.	N.P.	Lenguaje y altura inadecuadas
C/ AMARGURA, C/ SANTA ISABEL	57373/03-05	A.I.b	N.P.	Edificio de nueva planta
C/ SANTA ISABEL, 3-7	57373/06-08	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental
C/ JOSE LUIS DIEZ	57373/09	F.O.	N.P.	
C/ POZUELO, 1	58360/01	I.G.	REHAB.	Edificio de la Pescadería Vieja. José de Vargas. Interés tipológico
C/ LATORRE 3, CONSISTORIO 1-7	58360/02-06	C.A.b	REHAB.	Servidumbre arqueológica
PLAZA DEL ARENAL	58360/07	A.I.b	N.P.	Servidumbre arqueológica
PLAZA DEL ARENAL, 17	58360/08	I.E.	REHAB.	Edificio "Los Arcos". Servidumbre arqueológica
PLAZA MONTI, 2-3	58360/09-10	F.O.	N.P.	Tipología, altura y lenguaje inadecuados
C/ POZUELO, 3	58360/11-12	A.I.b	N.P.	Nueva planta. Servidumbre arqueológica
C/ PESCADERÍA VIEJA	58360/13-16	C.A.b	REHAB.	Servidumbre arqueológica
C/ CONSISTORIO	58370/01	I.E./I.G./A.I.b	Rest/Rehab/NP	Edificios del Ayuntamiento. Catalogación según planos
C/ LATORRE 4-8, LETRADOS 5-7	58370/02-06	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
PLAZA DE LA ASUNCIÓN, 2	58377/01	I.G.	REHAB.	Casa-palacio neoclásica. Balbino Marrón y romero
C/ LETRADOS, 2	58377/02	F.P.	N.P.	Lenguaje y altura inadecuados
C/ LETRADOS, 4	58377/03	A.I.b	N.P.	
C/ LETRADOS, 6-14	58377/04-07	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
PLAZA VARGAS 3, C/ AMARGURA 13	58377/08-09	A.I.b	N.P.	
C/ AMARGURA, 9-11	58377/10-11	C.A.b	REHAB.	
C/ AMARGURA, 3-7	58377/12-13	A.I.b	N.P.	(13) Tres plantas
C/ JOSE LUIS DIEZ, 3	58377/14	C.A.b	REHAB.	
PLAZA DE LA ASUNCIÓN	58384	I.E.	REST.	Iglesia y Torre de San Dionisio
	58384/03-05	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
PLAZA DE LA YERBA, 3	58384/06	L.G.	REHAB.	Interés tipológico y ambiental. Documentación
PLAZA DE LA YERBA	58384/07	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental

**SECTOR IV "JUDERÍA"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA PLATEROS, S. CRISTÓBAL, ÁLVARO	58382/01-089	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ TORNERÍA, 14	58393/01	C.A.b	REHAB.	
C/ EGUILAZ, TORNERÍA, ÁLVARO, PLATEROS	58393/02-06	A.I.b	N.P.	Nueva planta
C/ TORNERÍA, 8-10	58393/08-09	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental. Fachada de discoteca, elemento impropio a eliminar. Recuperación de fachada original.

C/ BASANTES	58393/07	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ TORNERÍA, 12	58393/10	A.I.b	N.P.	
C/ TORNERÍA, BASANTES	58395/01-02	A.I.b	N.P.	
PLAZA PLATEROS, 10	58395/03	C.A.b	REHAB.	Escaparate de negocio impropio
C/ TORNERÍA, 5	58395/04	A.I.b	N.P.	Edificación y cubrición de medianera vista
C/ ALGARVE, 21-33	59370/01-04	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ ALGARVE, 21	59370/05	A.I.b	N.P.	
C/ ALGARVE, REMEDIOS, PERAL	59370/06-10	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ SANTA ANA	59370/11-12	A.I.b	N.P.	
	59370/13	C.C	REHAB./N.P.	
C/ REMEDIOS, CONSISTORIO, PLAZA YERBA	59370/14-23	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental
C/ ALGARVE 7-9, REMEDIOS 16	59374/01-03	C.A.b	REHAB.	(03) Servidumbre arqueológica
C/ ALGARVE, 5	59374/04	A.I.b	N.P.	Servidumbre arqueológica. Abujardar granito de fachada
C/ ALGARVE, 1	59374/04	C.A.b	REHAB.	Servidumbre arqueológica
C/ LANCERÍA, 33	59374/06	A.I.b	N.P.	Servidumbre arqueológica
C/ LANCERÍA, 9-31	59374/07-15	C.A.b	REHAB.	Servidumbre arqueológica
C/ LANCERÍA, 1-7	59374/16-17	A.I.b	N.P.	Servidumbre arqueológica. (17) Altura y lenguaje inadecuados
C/ CONSISTORIO, 2D	59374/18	C.A.b	REHAB.	Servidumbre arqueológica
C/ CONSISTORIO, 2-4D	59374/19-20	I.G	REHAB.	Capilla de los Remedios
C/ REMEDIOS, 2-4	59374/21-22	A.I.b	N.P.	Nueva planta
C/ REMEDIOS, 6-14	59374/23-24	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
PLAZA EGUILAZ 1, C/ LARGA 27-39	59383/01-08	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental. Servidumbre arqueológica
C/ LARGA, 21-23	59383/09-10	A.I.b	N.P.	Servidumbre arqueológica
C/ LARGA, 15-19	59383/11-13	C.A.b	REHAB.	Servidumbre arqueológica
C/ LARGA, 9-11	59383/14-15	A.I.b	N.P.	Servidumbre arqueológica. Lenguaje y altura inadecuados.
C/ LARGA, 7	59383/16	C.A.b	REHAB.	Servidumbre arqueológica
C/ LARGA, 5	59383/17	A.I.b	N.P.	Servidumbre arqueológica
C/ LARGA 1-3, C/ ALGARVE 6-8	59383/18-21	C.A.b	REHAB.	(18-19-20). Servidumbre arqueológica
C/ ALGARVE, 10	59383/22	C.C	REHAB./N.P.	
C/ ALGARVE, 12	59383/23	C.A.b	REHAB.	
C/ ALGARVE, 14	59383/24	C.C.	REHAB./N.P.	
C/ HUEVAR, 2-4	59383/25-26	C.A.b	REHAB.	
C/ NOGAL	59383/27-29	C.C.	REHAB./N.P.	
PLAZA DEL PROGRESO, 8	59383/30	C.A.b	REHAB.	
PLAZA DEL PROGRESO, 3	59383/31	C.A.b	REHAB.	Restos de edificación primitiva
C/ SAN CRISTÓBAL, 8	59383/32	I.G.	REHAB.	Interés tipológico y ambiental. Caserón burgués
C/ SAN CRISTÓBAL, 10	59383/33	A.I.b	N.P.	
C/ SAN CRISTÓBAL, 12	59383/34	F.P.	N.P.	Lenguaje inadecuado de fachadas
PLAZA EGUILAZ, 2	59383/35	C.A.b	REHAB.	
PLAZA EGUILAZ, 10	59385/01-02	C.A.b	REHAB.	
C/ ALGARVE	59385/03	A.I.b	N.P.	
C/ ALGARVE, 24	59385/04	C.A.b	REHAB.	

PLAZA DEL PROGRESO	59386/01	F.P.	N.P.	Altura y lenguaje inadecuados
C/ SAN CRISTÓBAL, 6	59387/01	A.I.b	N.P.	
PLAZA DEL PROGRESO, C/ SAN CRISTÓBAL	59387/02	F.P.	N.P.	Altura y lenguaje inadecuados
PLAZA EGUILAZ, 5-5D	59394/01-02	A.I.b	N.P.	
PLAZA EGUILAZ, 4	59394/03	C.A.b	REHAB.	Regionalista
PLAZA EGUILAZ, 3	59394/04	A.I.b	N.P.	
C/ CUATRO JUANES, 4-6	59394/05-06	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ CUATRO JUANES, 8	59394/07	A.I.b	N.P.	
C/ CUATRO JUANES 10, SAN CRISTÓBAL 14-16	59394/08-10	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
PLAZA EGUILAZ, 6	59396/01	I.G.	REHAB.	Antiguo Banco de España. Fco. Hernández-Rubio
C/ SAN CRISTÓBAL, C/ ÁLVARO	59396/02-06	C.A.b	REHAB.	(02) Valor histórico. Actual conservatorio de música
C/ LARGA, 85	59400/01	I.G.	REHAB.	Luis Gutiérrez Soto. Postguerra. Servidumbre arqueológica
C/ LARGA, 83	59400/02	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental. Servidumbre arqueológica
C/ LARGA, 57-81	59400/03-09	A.I.b	N.P.	Servidumbre arqueológica. (03) Altura y lenguaje inadecuados
C/ LARGA, 49-55	59400/10-13	C.A.b	REHAB.	Servidumbre arqueológica
C/ LARGA, 47	59400/14	A.I.b	N.P.	Altura y lenguaje inadecuados. Servidumbre arqueológica
C/ EGUILAZ, 10	59400/15	C.A.b/A.I.b	REHAB./N.P.	
C/ EGUILAZ, 24	59400/16	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental
C/ JUDERÍA	59400/17-19	A.I.b	N.P.	
C/ TORNERÍA, 16	59400/20	I.G.	REHAB.	Interés tipológico y ambiental
C/ TORNERÍA, 18	59400/21	A.I.b	N.P.	Altura y lenguaje inadecuados
C/ TORNERÍA, 20-24	59400/22-24	I.G.	REHAB.	Interés tipológico y ambiental

**SECTOR V "SAN MARCOS"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN MARCOS	57401/01	A.I.b	N.P.	Nueva planta
C/ COMPAÑÍA, 9	57407/01	A.I.b	N.P.	Altura y lenguaje inadecuados
C/ COMPAÑÍA 5, C/ FRANCOS 24-26	57407/02-04	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental
C/ COMPAÑÍA, C/ FRANCOS	57407/05	A.I.b	N.P.	
C/ SAN MARCOS	58398/01-06	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
PLAZA DEL JARAMAGO, 6-7	58398/07-08	A.I.b	N.P.	Altura, tipología y lenguaje inadecuados
PLAZA DEL JARAMAGO, 5	58398/09	C.A.b	REHAB.	
C/ SAN MARCOS, 3	58398/10	A.I.b	N.P.	
C/ FRANCOS, 18-22D	58398/22-26	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental
C/ HORNO, SAN MARCOS, TORNERÍA	58400/01-12	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ SAN MARCOS	58403/01-04	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental
PLAZA RAFAEL RIVERO	58403/05	I.G.	REHAB.	Interés tipológico y ambiental. Casa-Palacio
C/ TORNERÍA, 18	58403/06	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
PLAZA DEL CLAVO	58403/07	F.O.	N.P.	Altura y lenguaje inadecuados
C/ HORNO	58403/08	A.I.b	N.P.	
PLAZA SAN MARCOS	58408	I.E.	REST.	Iglesia de San Marcos

**SECTOR VI "LA COMPAÑÍA"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ CHANCILLERÍA, 19	55412/01	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico
C/ FRANCISCO, 40-42D	55412/02-04	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental
C/ FRANCOS, 44	55412/05	I.G.	REHAB.	Conservación de la fachada de antiguo bar Las Piedras Negras.
C/ CHANCILLERÍA, 21-25	55412/06-07	C.A.b	REHAB.	(07) Elementos ornamentales
C/ PARALEJO	55412/08	A.I.b	N.P.	
C/ CARNE-MORLA	56410/01	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico como edificación no residencial. Casco de bodega con arcos apuntalados.
PLAZA MONJAS VICTORIA, COMPAÑÍA, FRANCOS	56410/02-04	A.I.b	N.P.	Nueva planta
C/ FRANCOS, 34-36	56410/06	I.G.	REHAB.	Interés tipológico y ambiental. Caserones burgueses
PLAZA DR. RUIZ DE LA RABIA	56417/01	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental. Antigua Casa-cuna
C/ CHANCILLERÍA, 7	56424/01	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico. Casco de bodega
C/ CHANCILLERÍA, 3-5	56424/02-03	A.I.b	N.P.	Nueva planta
DR. MERCADO, FLORINDA, COCHERAS	56424/11	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
PLAZA LAS COCHERAS, 6	56424/12	A.I.b	N.P.	Nueva planta
C/ CHANCILLERÍA, COCHERAS, PARALEJO	56425/01-10	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
PUERTA NUEVA 3, PORVERA 43	57413/01-02	C.A.b	REHAB.	Servidumbre arqueológica
C/ PORVERA, 39	57413/03	A.I.b	N.P.	Servidumbre arqueológica
C/ PORVERA, 27	57413/09	F.O.	N.P.	Lenguaje y tipología inadecuados. Servidumbre arqueológica
C/ PORVERA, 29-37	57413/04-08	C.A.b	REHAB.	Servidumbre arqueológica
C/ PORVERA, 3-25	57413/10-22	C.A.b	REHAB.	Servidumbre arqueológica
PLAZA RAFAEL RIVERO, 3D-4	57413/23-24	I.G.	REHAB.	Casas-Palacio
C/ PAZ	57413/25-26	A.I.b	N.P.	Servidumbre arqueológica
PLAZA SAN MARCOS	57413/27-31	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental
PLAZA DE LA COMPAÑÍA, 1-D	57413/32	I.E.	REST.	Iglesia de la Compañía. Urgente restauración
PLAZA DE LAS MONJAS VICTORIA	57413/33-36	A.I.b	N.P.	Nueva planta
C/ DR. MERCADO	57413/37	C.A.b	REHAB.	
PLAZA DE LAS MONJAS VICTORIA	57413/38	A.I.b	N.P.	
PLAZA DE LAS MONJAS VICTORIA	57413/39	F.O.	ESP.LIBRE	
	57413/40-41	A.I.b	N.P.	
C/ MORLA, 1	57418/01	A.I.b	N.P.	
C/ FLORINDA	57418/02-09	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ DR. MERCADO, 3	57418/10	A.I.b	N.P.	
C/ DR. MERCADO, 1	57418/11	C.A.b	REHAB.	
PLAZA DE LAS MONJAS VICTORIA	57418/12-16	A.I.b	N.P.	Nueva planta
C/ DR. MERCADO	57418/17-19	C.C.	REHAB./N.P.	

**SECTOR VII "REPARADORAS"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVERA, 59-61	56428/01-02	C.A.b	REHAB.	Servidumbre arqueológica
C/ PORVERA, 57	56428/03	A.I.b	N.P.	Servidumbre arqueológica
C/ PORVERA, 49-55	56428/04-08	C.A.b	REHAB.	Servidumbre arqueológica



C/ CHANCILLERÍA, 4	56428/10	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico
C/ CHANCILLERÍA, 6	56428/11	A.I.b	N.P.	
C/ CHANCILLERÍA, 8-10	56428/12-13	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ CHANCILLERÍA, 14	56428/14	A.I.b/I.G.	N.P./REHAB.	
C/ CHANCILLERÍA, PLAZA SAN JUAN	56428/15-18	C.A.b/I.G.	REHAB.	Iglesia de las Reparadoras I.G. Aurelio Gómez Millán
C/ ANCHA, 3-15	56428/20-27	C.A.b	REHAB.	
PLAZA MIRABAL, 6	56428/28-29	A.I.b	N.P.	
PLAZA MIRABAL 8-9, MENDOZA 2	56428/30-32	C.A.b	REHAB.	
PLAZA LOS ANGELES	56428/33-34	A.I.b	N.P.	
PLAZA MENDOZA-PLAZA MIRABAL	56428/35-39	C.A.b	REHAB.	
C/ FRIA	56428/40	A.I.b	N.P.	

**SECTOR VIII "EL CARMEN"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA PEONES 3, C/ CASTELLANOS 5	56382/01-02	C.A.a	REHAB.	
C/ CASTELLANOS, 3	56382/03	I.G.	REHAB.	Interés tipológico. Gran antigüedad
PLAZA DEL CARMEN, 5	56382/04	A.I.b	N.P.	
PLAZA DEL CARMEN, 4	56382/05	I.G.	REHAB.	Interés tipológico. Patio y portada
C/ LIMONES	56382/06-09	A.I.b	N.P.	
	56382/10	I.E./A.I.b	REHAB./N.P.	Palacio Bertemati. La rehabilitación corresponde a la parte tramada de I.E.
PLAZA DEL ARROYO, 52-53	56382/11-12	C.A.b	REHAB.	
PLAZA PEONES	56382/13-17	C.A.a	REHAB.	Interés tipológico y ambiental
C/ ORBANEJA	56393/01-02	C.A.b	REHAB.	
	56393/03-05	A.I.b	N.P.	
C/ CARPINTERIA ALTA	56393/06	C.A.b	REHAB.	Interés Ambiental
C/ CARPINTERIA ALTA, 5	56393/07	A.I.b	N.P.	
C/ CARPINTERIA ALTA, 1-3	56393/08-09	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
PLAZA DEL CARMEN, 2	57380/01	A.I.b	N.P.	
C/ JUAN DE ABARCA, 7-9	57380/02-03	C.A.b	REHAB.	(03) Gran interés tipológico y ambiental
PLAZA DEL CARMEN, 1	57382/01	I.E.	REST.	Iglesia del Carmen. Se propone la sustitución de la actual pintura interior.
C/ JOSE LUIS DIEZ, 12	57380/04	A.I.b	N.P.	Lenguaje, tipología y altura inadecuados
C/ CHAPINERIA	57382/02-03	A.I.b	N.P.	(02) Altura, tipología y lenguaje inadecuados
C/ JOSE LUIS DIEZ, 6-8	57382/04-05	C.A.b	REHAB.	
C/ JOSE LUIS DIEZ	57385/01	F.O.	N.P.	Ambulatorio de San Dionisio
PLAZA LUIS BRAILLE	57387/01	F.O.	ESP. LIBRE	Edificio de la ONCE
C/ CARPINTERIA BAJA, CASTELLANOS	57397/01-03	A.I.b	N.P.	Nueva planta
C/ CARPINTERIA BAJA, 7	57397/04	I.G.	REHAB.	Casa de vecinos
C/ CARPINTERIA BAJA 3-5, PLAZA DEL CARMEN 7	57397/05-07	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
PLAZA DEL CARMEN, 6	57397/08	A.I.b	N.P.	Nueva planta
C/ FRANCOS, 17-25	57393/01-05	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental. (04) Local con escaparate impropio. (05) Interés tipológico.
C/ FRANCOS, 15	57393/06	A.I.b	N.P.	Escaparate impropio
C/ FRANCOS 1-13, C/ CARMEN 6-22	57393/07-21	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental

C/ CARPINTERIA ALTA, 6	57398/01	A.I.b	N.P.	
C/ FRANCOS 27-39, PILAR 3, CARPINTERIA ALTA 4	57398/02-08	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental
C/ SEDERIA, 1-3	58381/01-03	A.I.b	N.P.	
PLAZA PLATEROS	58381/04-07	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ BELEN	58381/08	A.I.b	N.P.	
C/ BELEN	58381/09	C.A.b	REHAB.	
PLAZA DE LA ASUNCIÓN, 3	58381/10	I.G.	REHAB.	Caserón burgués
C/ CHAPINERIA	58381/11-12	C.A.b	REHAB.	

**SECTOR IX "SAN JUAN"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA MELGAREJO, 4	55400/01	C.A.b	REHAB.	
C/ SANTA MARIA DE GRACIA, 2	55400/02	I.G.	REHAB.	Convento de Santa María de Gracia
C/ SANTA MARIA DE GRACIA 4-8, PLAZA ORBANEJA 2	55400/03-06	C.A.b	REHAB.	
C/ JUANA DE DIOS LACOSTE, 24	55403/01	C.C.	REHAB./N.P.	Bodega
C/ JUANA DE DIOS LACOSTE, 22	55403/02	A.I.b	N.P.	
PLAZA SAN JUAN	55410/01	I.G.	REHAB.	Palacio Pemartín. Casa-palacio
C/ FRANCOS, 53-55D	55410/02-04	A.I.b	N.P.	Nueva planta
C/ CANTO 2-4D	55410/05-07	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ CANTO, 4	55410/08	A.I.b	N.P.	
C/ SAN JUAN	55410/09	I.E.	REST.	Iglesia de San Juan de los Caballeros
C/ SAN JUAN, 3	55410/10	A.I.b	N.P.	
C/ SAN JUAN, 1	55410/11	C.A.b	REHAB.	
C/ JUANA DE DIOS LACOSTE, 14-18	56400/01-03	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ FRANCOS, 43-D	56400/04	A.I.	ESP. LIBRE	Antiguo Cine Astoria
C/ CANTO, 5	56400/05	A.I.b	N.P.	
C/ FRANCOS, 51	56400/06	I.G.	REHAB.	Caserón burgués
C/ FRANCOS, 49D	56400/07	A.I.b	N.P.	Nueva planta
C/ FRANCOS, 45-49	56400/08-10	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ FRANCOS, 43	56400/11	I.G.	REHAB.	Caserón burgués. José Esteve y López
C/ ALMENILLAS, 4-6	56400/12-13	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ FRANCOS, 41	56404/01	A.I.b	N.P.	
C/ FRANCOS, 39	56404/02	C.A.b	REHAB.	
C/ SAN PEDRO, 1	56404/03	A.I.b	N.P.	
C/ JUANA DE DIOS LACOSTE, ALMENILLAS	56404/04-07	C.A.b	REHAB.	(05-06) Interés tipológico

**SECTOR X "JUSTICIA"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUSTICIA 2, SALAS	53402/01-02	C.A.b	REHAB.	
C/ SALAS	53402/03	A.I.b	N.P.	
C/ LIEBRE 2-8, PLAZA CARRIZOSA 2	53402/04-05	C.A.b	REHAB.	
C/ LIEBRE, 10	53402/07	A.I.b	N.P.	

C/ LIEBRE, 12-14	53402/08-09	C.A.b	REHAB.	
C/ JUSTICIA, 23	53402/10	A.I.b	N.P.	
C/ JUSTICIA, 14	53415/01	C.A.b	REHAB.	
C/ JUSTICIA, 16	53415/02	A.I.b	N.P.	
C/ JUSTICIA, 18-22	53415/03-05	C.A.b	REHAB.	
C/ JUSTICIA, 24-26	53415/06-07	A.I.b	N.P.	
C/ JUSTICIA, 28	53415/08	I.G.	REHAB.	Interés tipológico. Edificación bodeguera
C/ SALADO, ALCAIDESA	53415/09-17	A.I.b	N.P.	
C/ MURO, PLAZA DEL CUBO, C/ SALADO	53417/01-02	I.G./A.I.b	REHAB./N.P.	Rehabilitación para la bodega señalada como I.G en los planos. Servidumbre arqueológica.
C/ MURO, 1D-5	53424/01-04	A.I.b	N.P.	Servidumbre arqueológica
C/ PALMA	54410/01-02	A.I.b	N.P.	
C/ PALMA, 4-8	54410/03-05	C.A.b	REHAB.	
C/ SAN JUAN, 10	54410/06	I.G.	REHAB.	Casa de los Morla-Melgarejo
PLAZA ORBANEJA, 2	54410/07	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico y ambiental. Reformado
C/ SALAS, PLAZA ORBANEJA	54410/08	I.G.	REHAB.	Edificación muy singular. Interés tipológico
C/ SALAS, C/ JUSTICIA	54410/09-14	A.I.b	N.P.	
PLAZA DE SAN JUAN 45, JUSTICIA 3	54413/01-03	C.A.b	REHAB.	
PLAZA DE SAN JUAN, 3	54413/04	A.I.b	N.P.	
C/ SAN JUAN	54413/05-07	C.A.b	REHAB.	
C/ PALMA, JUSTICIA	54413/08-13	A.I.b	N.P.	(09) Lenguaje y altura inadecuados
PLAZA DE SAN JUAN, 7	54425/01	I.G.	REHAB.	Interés tipológico y ambiental. Singular portada
C/ MURILLO, 1	54426/01	A.I.b	N.P.	
PLAZA DE SAN JUAN, 8-9	54426/02-03	C.A.b	REHAB.	(02) Tercera planta impropia
C/ JUSTICIA, 4-6	54426/04-05	A.I.b	N.P.	
C/ JUSTICIA, 8-10	54426/06-07	C.A.b	REHAB.	
C/ JUSTICIA 12, COLORES 4	54426/08-09	I.G.	REHAB.	Singular tipología
PLAZA DEL CUBO	54426/10	I.G./C.A.b	REHAB.	Importante patio bodeguero
C/ MURILLO	54426/11	A.I.b	N.P.	

**SECTOR XI "BENAVENTE"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESPIRITU SANTO, 8-10	54374/01-02	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ ESPIRITU SANTO, 6	54374/03	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ ESPIRITU SANTO, 2-4	54374/04-05	A.I.b	N.P.	Plan Especial
PLAZA BENAVENTE, 4	54384/01	I.G.	REHAB.	Palacio Dávila. Plan Especial
C/ SALVADOR, 21	54384/02	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ SALVADOR 19, C/ BENAVENTE BAJO 8-12	54384/03-06	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ BENAVENTE BAJO, 14	54384/07	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ FLORES	54384/08-11	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ SAN ILDEFONSO, 2	54386/01	C.A.b	REHAB.	
C/ SALVADOR 3-11, PLAZA DEL ARROYO 43	55373/01-06	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
PLAZA DEL ARROYO, 42	55373/07	I.G.	REHAB.	Plan Especial

C/ PELAYO, ABADES, PLAZA DEL ARROYO	55373/08-13	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
PLAZA DEL ARROYO	55375/01	F.O.	ESP. LIBRE	Plan Especial
PLAZA DEL ARROYO	55377/01-07	A.I.b	N.P.	Plan Especial
PLAZA DEL ARROYO, 33	55377/08	C.A.B	REHAB.	Plan Especial
C/ ABADES, ESPIRITU	55377/09-12	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ BENAVENTE BAJO	55378/01-04	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ SALVADOR, 15	55378/05	I.G.	REHAB.	Plan Especial
C/ ABADES, SALVADOR	55378/06-07	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ ABADES, 6-8	55378/08-09	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ ABADES, 10	55378/10	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ ABADES, 12	55378/11	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ ISLA, SALVADOR	55385/01-04	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ SALVADOR, 12	55385/05	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ BENAVENTE BAJO	55385/06	A.I.b	N.P.	Plan Especial
PLAZA BELEN, 3-5	55387/01-03	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
PLAZA BELEN, 2	55387/04	A.I.b	N.P.	Plan Especial
PLAZA BELEN 1, BENAVENTE BAJO 2	55387/05-06	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ BENAVENTE BAJO, 2	55387/07-08	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ BENAVENTE BAJO, 6	55387/09	I.G.	REHAB.	Plan Especial
C/ SALVADOR 18-20, PLAZA BENAVENTE 1-3	55387/10-14	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ BARRANCO, 19-21	56386/01-02	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ BARRANCO, 15-17	56386/03-04	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ BARRANCO, 11-13	56386/05-06	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
PLAZA DEL ARROYO, 45-46	55386/07-08	I.G.	REHAB.	Plan Especial
PLAZA DEL ARROYO, 44	55386/09	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ SALVADOR	55386/10	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ SALVADOR	55386/11-13	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ ISLA	55386/14-15	A.I.b	N.P.	Plan Especial

**SECTOR XII "CAMPO REAL"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA DEL MERCADO	53380/01	A.I.b	N.P.	
C/ CAMPANILLAS, BASURTOS, SAN ILDEFONSO	53380/02-10	C.A.b	REHAB.	Interés tipológico
C/ SAN BLAS, 3	55380/11	I.G.	REHAB.	Palacio de San Blas. Interés tipológico y ambiental
C/ BASURTOS, 12	55380/12	C.A.b	REHAB.	
PLAZA SAN LUCAS, 5	54390/01	C.A.b	REHAB.	
PLAZA SAN LUCAS, 4	55390/02	A.I.b	N.P.	
PLAZA SAN LUCAS, PLAZA BELEN	55390/03-07	C.A.b	REHAB.	
C/ BENAVENTE ALTO	55390/08-11	I.E.	REST.	Palacio de Campo Real
C/ CABEZAS, CAMPANILLAS	55390/12	A.I.b	N.P.	Colegio

**SECTOR XIII "SAN LUCAS"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ MORAL, 9	53390/01	A.I.b	N.P.	
C/ MORAL, 5-7	55390/02-03	I.G.	REHAB.	Interés tipológico y ambiental
C/ MORAL, CABEZAS	55390/04-10	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental
C/ LIEBRE, 23	55390/11	I.G.	REHAB.	Interés tipológico y ambiental
C/ LIEBRE, 17-21	55390/12-15	A.I.b	N.P.	
C/ LUIS DE ISASI	54393/01-02	C.A.b	REHAB.	
PLAZA BELEN, 9	54393/03	I.G.	REHAB.	
C/ RIQUEL	54398/01	A.I.b	N.P.	
C/ RIQUEL	54398/02	C.A.b	REHAB.	
C/ ANIMAS, 8	54398/03	A.I.b	N.P.	
C/ ANIMAS, C/ MORAL	54398/04-06	C.A.b	REHAB.	
C/ LIEBRE	54400/01	C.A.b	REHAB.	
C/ LIEBRE	54400/02	I.G./A.I.b	REHAB./N.P.	Palacio Carrizosa. Interés tipológico y ambiental
C/ LIEBRE, 3-5	54400/03-04	C.A.b	REHAB.	
C/ SANTA MARIA DE GRACIA, ANIMAS	54400/06	C.A.b/A.I.b	REHAB./N.P.	
C/ RIQUEL, 4	54400/07	A.I.b	N.P.	
C/ MORAL, RIQUEL	54400/08	C.A.b	REHAB.	
C/ SANTA MARIA DE GRACIA	54404/01	C.A.b	REHAB.	
C/ SANTA MARIA DE GRACIA	54404/02-04	A.I.b	N.P.	Nueva planta
C/ LUIS DE ISASI, PONCE DE LEON	54404/05-09	C.A.b	REHAB.	(05-06) Conservación cautelar
PLAZA DE SAN LUCAS, 13	54404/10	I.E.	REST.	Iglesia de San Lucas
C/ ANIMAS	54404/11	A.I.b	N.P.	

**SECTOR XIV "SAN ILDEFONSO"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN ILDEFONSO	53360/01	I.G./C.A.b	REHAB.	Bodegas Domecq. Interés tipológico y ambiental. Servidumbre arqueológica.
C/ ESPIRITU SANTO	53360/02	I.E.	REST./REHAB.	Convento del Espíritu Santo
C/ ESPIRITU SANTO, PLAZA VALCAZAR	55360/03-05	C.A.b	REHAB.	
C/ GRANADA	55360/06-09	A.I.b	N.P.	Servidumbre arqueológica
C/ ESPIRITU SANTO 3, PLAZA DEL ARROYO 29	54360/01-02	A.I.b	N.P.	
PLAZA DEL ARROYO 26-28, C/ GRANADA	54360/03-06	C.A.b	REHAB.	Interés ambiental

**SECTOR XV "SAN MATEO"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA DE SAN MATEO, 6	51382/01	C.A.b	REHAB.	
C/ BALDERRAMAS, 4	51382/02	A.I.b	N.P.	
C/ BALDERRAMAS	51382/03-07	C.A.b	REHAB.	
RONDA DEL CARACOL	51382/08	I.G./A.I.b	REHAB./N.P.	Servidumbre arqueológica
PLAZA SAN MATEO 9, C/ ALMENDRILLO 3-5	51382/9-11	C.A.b	REHAB.	
PLAZA SAN MATEO 7-8	51382/12-13	A.I.b	N.P.	



C/ CORDOBESES	51400/01	I.G.	REHAB.	Servidumbre arqueológica
	51400/02-08	C.A.b	REHAB.	
	51400/09	A.I.b	N.P.	
	51400/10-11	C.A.b	REHAB.	
	51400/12-13	A.I.b	N.P.	U.E. 1-A-20. Servidumbre arqueológica
C/MURO	51400/14		ESP. LIBRE	
C/ SAN BLAS	52380/01-03	A.I.b	N.P.	
C/ SAN BLAS	52380/04-07	C.A.b/A.I.a	REHAB./N.P.	Servidumbre arqueológica (A.I.a)
PLAZA DEL MERCADO	52390/01-06	C.A.b	REHAB.	
PLAZA DE SAN MATEO, 13	52390/07	I.E.	REST.	Iglesia de San Mateo
C/ ALMENDRILLO	52390/08	C.A.b	REHAB.	
PLAZA DEL MERCADO, CENIZA	52395/01-11	C.A.b	REHAB.	
PLAZA DE SAN MATEO, 3	52395/12	A.I.b	N.P.	
PLAZA DE SAN MATEO, 2	52395/13	C.A.b	REHAB.	
PLAZA DEL MERCADO	52406	I.E./I.G	REHAB./REST.	Palacio Riquelme
C/ MURO	52400/01-02	F.O.	ESP. LIBRE	
C/ ALCAIDESA	52400/03	A.I.b	N.P.	U.E. 1.A.21
C/ ALCAIDESA	52400/04-07	C.C.	REHAB./N.P.	
C/ ALCAIDESA, JUSTICIA	52400/08-10	C.A.b	REHAB.	
C/ JUSTICIA, 34-36	52400/11-12	A.I.b	N.P.	
C/ JUSTICIA, MERCADO, BECERRA	52400/13-18	C.A.b	REHAB.	
	52400/19		ESP. LIBRE	U.E. 1.A.21
C/ CORDOBESES, PLAZA BECERRA	52400/20-22	C.A.b	REHAB.	
C/ CORDOBESES	52400/23-24	A.I.b	N.P.	U.E. 1.A.21
C/ LIEBRE, JUSTICIA	53398/01-02	C.A.b	REHAB.	
PLAZA DEL MERCADO	53398/03	I.G./A.I.b	REHAB./N.P.	Museo Arqueológico

**SECTOR XVI "BELEN"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA BELEN	55381/01	I.G.	REHAB.	Plan Especial
C/ DR. LILLO	55381/02-03	A.I.b	N.P.	Plan Especial
PLAZA BELEN	53390	A.I.b	ESP. LIBRE	Plan Especial
PLAZA PONCE DE LEON	55391	I.E.	REHAB.	Palacio Ponce de León. Plan Especial
C/ LUIS DE ISASI	55393/01-02	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ LUIS DE ISASI, ROMPECHAPINES	55393/03-04	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ BAILEN	55393/05	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ CLAUSTROS, BAILEN, ROMPECHAPINES	55394/01-06	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ CURTIDORES, SAN FERNANDO	56380/01-03	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
PLAZA PEONES, 4	56380/04	I.G.	REHAB.	Plan Especial
C/ SAN FERNANDO	56380/05	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
PLAZA PEONES	56388/01-06	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ CURTIDORES	56388/07-08	A.I.b	N.P.	Plan Especial

C/ BARRANCO	56388/09	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ BARRANCO	56388/10-11	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ BARRANCO	56388/12	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ DR. LILLO	56388/13-19	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ DR. LILLO	56388/20-21	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ DR. LILLO	56398/01	I.G.	REHAB.	Plan Especial
C/ SOR ALMENILLAS DE LA CRUZ	56398/02	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ JUANA DE DIOS LACOSTE	56398/03-04	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ JUANA DE DIOS LACOSTE	56398/05	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ JUANA DE DIOS LACOSTE	56398/06	C.A.b	REHAB.	Plan Especial
C/ LUIS DE ISASI, C/ ORBANEJA	56398/07-09	A.I.b	N.P.	Plan Especial
C/ LUIS DE ISASI	56398/10	I.G.	REHAB.	Plan Especial

**SECTOR 1 "LA MERCED"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ NUEVA, 47-49	Ref. Catastral: 50410/01-02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ NUEVA noria I.G. Nave de bodega CAB	Ref. Catastral: 50410/03	Catalogación: I.G./C.A.b./A.I.b.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: U.E. 1.A18.Jardín protegido J1 antiguo molino, estructura de entrada y
C/ MERCED-STA. Mª DE LA MERCED	Ref. Catastral: 50410/04	Catalogación: I.E.	Intervención: REST.	Observaciones/Prescripciones: Antiguo Convento e Iglesia de la Merced
C/ CRISTAL	Ref. Catastral: 50410/05	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Instituto. Nueva planta.
PZA. SANTA ISABEL	Ref. Catastral: 51415/01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MURO	Ref. Catastral: 51415/-03-06	Catalogación: A.I.a.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Estudio de detalle
C/ ARMAS DE SANTIAGO, 11	Ref. Catastral: 51430/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CANTARERIA, 11	Ref. Catastral: 51430/02-03	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Solución tipológica y lenguaje inadecuados. Altura excesiva.
C/ CANTARERIA, 5-9	Ref. Catastral: 51430/04-05	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CANTARERIA,1-C/ NUEVA 12-14	Ref. Catastral: 51430/06-08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interesantes restos que denotan estructuras antiguas de edificación.
C/ NUEVA, 16-20	Ref. Catastral: 51430/9-12	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ NUEVA, 22	Ref. Catastral: 51430/13	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ NUEVA	Ref. Catastral: 51430/16	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Solución tipológica y lenguaje inadecuados. Altura excesiva.
C/ NUEVA, 24-26	Ref. Catastral: 51430/14-15	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ NUEVA, 36-42-C/ ARMAS DE SANTIAGO, 13-15D	Ref. Catastral: 51430/17-23	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 3	Ref. Catastral: 52410/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Elemento imprescindible para la conformación de la Plaza de Santiago.
C/ MERCED, 5	Ref. Catastral: 52410/02	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Para perder la condición de F.O. deberá edificarse la nueva crujía de fachada de III plantas y reformar fachada C/ Muro.
C/ MURO	Ref. Catastral: 52410/03	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MURO	Ref. Catastral: 52410/04-05	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Tipología y lenguaje inadecuados. Fachada elemento impropio.
C/ MURO	Ref. Catastral: 52410/06-07	Catalogación: A.I.a.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: E.D. ajustado a alineación. Edif. Res. Apertura adarve
C/ MURO	Ref. Catastral: 52410/08-09	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ POZO DULCE, 3-9	Ref. Catastral: 52410/10-14	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 35	Ref. Catastral: 52410/15	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 33	Ref. Catastral: 52410/16	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura excesiva. Lenguaje inadecuado.
C/ MERCED, 31	Ref. Catastral: 52410/17	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 31	Ref. Catastral: 52410/18	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 23	Ref. Catastral: 52410/22	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Antiguo Tabanco de los Montañeses. Interés tipológico.
C/ MERCED, 25-27	Ref. Catastral: 52410/20-21	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 21	Ref. Catastral: 52410/23	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 19	Ref. Catastral: 52410/24	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 17	Ref. Catastral: 52410/25	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 15	Ref. Catastral: 52410/26	Catalogación: C.A.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 13	Ref. Catastral: 52410/27	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 9D	Ref. Catastral: 52410/29	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Siglo XVIII. Actuación unitaria de Juan Díaz de la Guerra.
C/ MERCED, 11	Ref. Catastral: 52410/28	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 7-9	Ref. Catastral: 52410/30-31	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 41	Ref. Catastral: 52417/01	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ POZO DULCE	Ref. Catastral: 52417/02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:

C/ MERCED, 43	Ref. Catastral: 52417/03	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura excesiva. Lenguaje inadecuado.
C/ BARRANCO 1-C/ MERCED, 2-6	Ref. Catastral: 52426/02/03	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico.
C/ MERCED, 8-10	Ref. Catastral: 52426/04-05	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 12	Ref. Catastral: 52426/06	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 16-18	Ref. Catastral: 52426/08-09	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 20	Ref. Catastral: 52426/10	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 22	Ref. Catastral: 52426/11	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura excesiva. Lenguaje inadecuado.
C/ MERCED, 24	Ref. Catastral: 52426/12	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 26-32	Ref. Catastral: 52426/13-17	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 34	Ref. Catastral: 52426/18	Catalogación: I.A.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MERCED, 36	Ref. Catastral: 52426/19	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura excesiva. Lenguaje inadecuado.
C/ STA.Mª DE LA MERCED, 2-12-C/ NUEVA, 27-35	Ref. Catastral: 52426/20-30	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (20) Fachada de bar elemento impropio.
C/ NUEVA, 25	Ref. Catastral: 52426/31	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interesante Corral de Vecinos.
C/ NUEVA, 3-23	Ref. Catastral: 52426/32-41	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ TAXDIRT, 1	Ref. Catastral: 52430/01	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Antiguo Hospital de la Sangre junto a éste edificio fuera de ordenación por su escala y lenguaje.
C/ CANTARERIA, 2-12- C/ ARMAS DE SANTIAGO, 3-9	Ref. Catastral: 52430/02-10	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ TAXDIRT, 21-29	Ref. Catastral: 52430/11-15	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Casas de vecinos. Tipología popular.
C/ TAXDIRT, 5-19	Ref. Catastral: 52430/16-23	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Edificaciones populares. Interés ambiental.
C/ TAXDIRT, 3	Ref. Catastral: 52430/24	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ TAXDIRT, 24	Ref. Catastral: 52443/01	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ TAXDIRT, 22	Ref. Catastral: 52443/02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ TAXDIRT, 20	Ref. Catastral: 52443/03	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ TAXDIRT, 16-18	Ref. Catastral: 52443/04-05	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CARPINTEROS, 5	Ref. Catastral: 52443/10	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Colegio. Interesante fachada y patio. Atribuible a José Esteve.
C/ TAXDIRT, 12-14-C/ CARPINTEROS, 1-3	Ref. Catastral: 52443/06-09	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARQUES DE CADIZ, 3-9	Ref. Catastral: 52443/11-14	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN ONOFRE, 4	Ref. Catastral: 52443/15	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARQUES DE CADIZ, 3	Ref. Catastral: 52443/16	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN ONOFRE, 2	Ref. Catastral: 52443/17	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CARPINTEROS, 6	Ref. Catastral: 53431/01	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BARRERA, 5-9	Ref. Catastral: 53431/02-04	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ TAXDIRT, 2-10-C/ CARPINTEROS, 2-4	Ref. Catastral: 53431/05-12	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: (05) Visera y zócalo impropios. A Eliminar.
PZA. SANTIAGO	Ref. Catastral: 53434	Catalogación: I.E.	Intervención: C.E.	Observaciones/Prescripciones:

**SECTOR 2 "ASTA REGIA"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ BARRERA, 2	Ref. Catastral: 53443/01	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BARRERA, 4-22	Ref. Catastral: 53443/02-11	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (05-10) Sometidos a retranqueo para nueva alineación.
C/ JARDINILLO, 13	Ref. Catastral: 53443/12	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Construcción bodeguera reciente.
C/ JARDINILLO, 9	Ref. Catastral: 53443/13	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JARDINILLO, 5	Ref. Catastral: 53443/14	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:



C/ ASTA,20-C/ LEALAS, 63-63D	Ref. Catastral: 53473/01-03	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (01 y 03) Perfecta solución de frente de manzana. (02) Cine Lealas.
C/ JUAN DE TORRES, 11-13	Ref. Catastral: 54430/01-02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Nueva planta. (01) Lenguaje inadecuado, fachada elemento impropio.
C/ JUAN DE TORRES, 15	Ref. Catastral: 54430/03	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico de casa-patio. Interés ambiental.
C/ JUAN DE TORRES, 17	Ref. Catastral: 54430/04	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Limpia solución de casa-patio. Interés tipológico y ambiental.
C/ JUAN DE TORRES, 19	Ref. Catastral: 54430/05	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Nueva planta. Lenguaje inadecuado.
C/ JUAN DE TORRES, 21-PZA. SANTIAGO, 10	Ref. Catastral: 54430/06-07	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANCHA, 22	Ref. Catastral: 54430/08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANCHA, 20	Ref. Catastral: 54430/09	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANCHA, 18	Ref. Catastral: 54430/10	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANCHA, 16	Ref. Catastral: 54430/11	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANCHA, 12-14-C/ JUAN DE TORRES, 21	Ref. Catastral: 54430/12-14	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUAN DE TORRES, 2	Ref. Catastral: 54440/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental.
C/ JUAN DE TORRES, 4-6	Ref. Catastral: 54440/02-03	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUAN DE TORRES, 8-10	Ref. Catastral: 54440/04-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés ambiental.
C/ JUAN DE TORRES, 12-20	Ref. Catastral: 54440/06-10	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUAN DE TORRES, 22	Ref. Catastral: 54440/11	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUAN DE TORRES, 24-26	Ref. Catastral: 54440/12-13	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: Conjunto de bodega, vivienda y despacho de vinos.
PZA. SANTIAGO, 8	Ref. Catastral: 54440/14	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JARDINILLO, 2	Ref. Catastral: 54440/15	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JARDINILLO, 10-20	Ref. Catastral: 54440/16-21	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JARDINILLO, 22	Ref. Catastral: 54440/22	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JARDINILLO, 24-26-C/ ASTA-C/ SAN FCO. JAVIER, 9	Ref. Catastral: 54440/23-26	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN FCO. JAVIER, 5	Ref. Catastral: 54440/27	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LEALAS, 31	Ref. Catastral: 54440/28	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LEALAS, 27-29	Ref. Catastral: 54440/29-30	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LEALAS, 25	Ref. Catastral: 54440/31	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LEALAS, 21-23	Ref. Catastral: 54440/32-33	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LEALAS, 17-19	Ref. Catastral: 54440/34-35	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LEALAS, 15	Ref. Catastral: 54440/36	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LEALAS, 13	Ref. Catastral: 54440/37	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ASTA-BERNAL-LEALAS	Ref. Catastral: 54466/01-22	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (11 y 18) Solución tipológica y de lenguaje inadecuados. Elemento impropio.
C/ LEALAS, 33	Ref. Catastral: 54466/23	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés ambiental de fachada a conservar. Interior nueva planta.
C/ SAN FCO. JAVIER	Ref. Catastral: 54466/04-08	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LEALAS-C/ ANCHA	Ref. Catastral: 55431/01-03	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (02) Antiguo Cine Riba. (03) Edificación con lenguaje de fachada y altura inadecuados. Elemento impropio.
C/ ANCHA, 6-8	Ref. Catastral: 55431/04-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANCHA	Ref. Catastral: 55431/06	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUAN DE TORRES, 9	Ref. Catastral: 55431/07-08	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUAN DE TORRES, 5	Ref. Catastral: 55431/10	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUAN DE TORRES-C/ LEALAS	Ref. Catastral: 55431/11-13	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:



## SECTOR 3 "ATALAYA"

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ LEALAS, 26-C/ LUIS PEREZ, 15	Ref. Catastral: 55450/01-02	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interesantes estructuras bodegueras de Sánchez Romate. Interés tipológico. Edificación de nueva planta en el patio fuera de ordenación.
C/ LUIS PEREZ, 13	Ref. Catastral: 55450/03	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LUIS PEREZ, 11-C/ RENDONA, 17-27	Ref. Catastral: 55450/04-10	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RENDONA, 5-13	Ref. Catastral: 55450/11-14	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RENDONA, 3-C/ LELAS, 8-14	Ref. Catastral: 55450/15-19	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (18) Interés tipológico.
C/ LEALAS, 18-26	Ref. Catastral: 55450/20	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Importante patrimonio de muebles, biblioteca y obras de arte. Jardín protegido J3.
C/ LUIS PEREZ, 9	Ref. Catastral: 56440/01	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LUIS PEREZ, 7	Ref. Catastral: 56440/02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Importante edificación. Siglo XVIII. Interés tipológico y ambiental.
C/ LUIS PEREZ, 5	Ref. Catastral: 56440/03	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LUIS PEREZ, 3	Ref. Catastral: 56440/04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PONCE, 27	Ref. Catastral: 56440/05	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PONCE, 25	Ref. Catastral: 56440/06	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PONCE, 15-23	Ref. Catastral: 56440/07-11	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Solución tipológica y lenguaje inadecuados. Altura excesiva.
C/ PONCE, 9-13	Ref. Catastral: 56440/13	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LEALAS, 2-C/ PONCE, 3-7	Ref. Catastral: 56440/14-17	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LEALAS, 4-6	Ref. Catastral: 56440/18-19	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico ambiental y de lenguaje.
C/ RENDONA, 6D	Ref. Catastral: 56440/20	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RENDONA, 8	Ref. Catastral: 56440/21	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RENDONA, 10	Ref. Catastral: 56440/22	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RENDONA, 12-14	Ref. Catastral: 56440/23-24	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RENDONA, 16-22	Ref. Catastral: 56440/25-28	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RENDONA, 24-25	Ref. Catastral: 56440/29-30	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RENDONA, 28-32	Ref. Catastral: 56440/31-31	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PIZARRO, 19	Ref. Catastral: 56460/01	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PIZARRO, 17	Ref. Catastral: 56460/02	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Edificaciones bodegueras. Interés tipológico y ambiental.
C/ PIZARRO, 9-15	Ref. Catastral: 56460/03-05	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PIZARRO, 5-7	Ref. Catastral: 56460/06-07	Catalogación: I.G./A.I.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: U.E.1A17. Jardín protegido J4
C/ PIZARRO, 3	Ref. Catastral: 56460/08	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: U.E. 1A17. Jardín protegido J4. Fuente protegida.
C/ POZO OLIVAR, 19-31	Ref. Catastral: 56460/09-14	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ POZO OLIVAR, 17	Ref. Catastral: 56460/15	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ POZO OLIVAR, 9-15	Ref. Catastral: 56460/16-19	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: Edificaciones populares.
C/ POZO OLIVAR, 7	Ref. Catastral: 56460/20	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ POZO OLIVAR, 3-5	Ref. Catastral: 56460/21-22	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: Edificaciones populares.
C/ POZO OLIVAR, 1-C/ LUIS PEREZ, 4-10	Ref. Catastral: 56460/23-28	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LUIS PEREZ, 12	Ref. Catastral: 56460/29	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Edificación con pasaje y patio de gran riqueza espacial y paisajística.
C/ LUIS PEREZ, 14-24	Ref. Catastral: 56460/30/35	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Edificaciones modestas.
C/ CERVANTES	Ref. Catastral: 56460/36	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LEALAS, 28	Ref. Catastral: 56460/37	Catalogación: I.G./A.I.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: U.E. 1A16. Jardín protegido J2. Valiosa estructura tipológica de bodegas gemelas con patio intermedio.

C/ CERVANTES, 3 Ref. Catastral: 56460/38 Catalogación: I.G. Intervención: REHAB. Observaciones/Prescripciones: Museo de Relojes. Palacete de la Atalaya.

**SECTOR 4 "CAPUCHINOS"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ SEVILLA, 39-43-C/ DIVINA PASTORA, 1	Ref. Catastral: 59450/01-04	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (01,02,03) Lenguaje inadecuado.
C/ SEVILLA, 37	Ref. Catastral: 59450/05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/SEVILLA-GUADELETE-POZO OLIVAR-DIVINA PASTORA	Ref. Catastral: 59450/09-11	Catalogación: I.G./C.A.b./A.I.b	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: U.E. 1A22. Conservación de fachada a C/ Guadalete.
C/ SEVILLA, 17	Ref. Catastral: 59450/10	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUADELETE, 11	Ref. Catastral: 59450/12	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUADELETE, 12	Ref. Catastral: 59450/13	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental.
C/ GUADELETE, 12D	Ref. Catastral: 59450/14	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUADELETE, 16-18	Ref. Catastral: 59450/15-16	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUADELETE, 20	Ref. Catastral: 59450/17	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUADELETE, 22	Ref. Catastral: 59450/18	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUADELETE, 24-26-C/ POZO OLIVAR, 4	Ref. Catastral: 59450/19-21	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental. Siglos XVII-XVIII.
C/ POZO OLIVAR, 8-12	Ref. Catastral: 59450/22-24	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ POZO OLIVAR, 14-C/ DIVINA PASTORA	Ref. Catastral: 59450/25	Catalogación: I.G./C.A.b./A.I.b	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental. Bodega tipo catedral.

**SECTOR 5 "PIERNAS"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUADELETE, 27-29	Ref. Catastral: 57430*01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental.
C/ GUADELETE, 25-C/ ESCUELAS, 27	Ref. Catastral: 57430/03-04	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental.
C/ ESCUELAS, 25	Ref. Catastral: 57430/05	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESCUELAS, 23	Ref. Catastral: 57430/06	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESCUELAS, 21	Ref. Catastral: 57430/07	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESCUELAS, 7-19	Ref. Catastral: 57430/08-13	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESCUELAS, 5	Ref. Catastral: 57430/14	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESCUELAS, 3-C/ PORVERA, 44-50	Ref. Catastral: 57430/15-19	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (16) Singular solución en esquina unificando dos fincas que se reformaron. Arquitecto Fernando de la Cuadra e Irizar.
C/ PORVERA, 52	Ref. Catastral: 57430/20	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ IDOLOS, 4	Ref. Catastral: 57430/21	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ IDOLOS, 6-8	Ref. Catastral: 57430/22-23	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ IDOLOS, 10-12	Ref. Catastral: 57430/24	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ IDOLOS, 14	Ref. Catastral: 57430/25	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ IDOLOS, 16-22	Ref. Catastral: 57430/26-29	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ IDOLOS, 24	Ref. Catastral: 57430/30	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUADELETE, 39	Ref. Catastral: 57430/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUADELETE, 37	Ref. Catastral: 57440/02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Lenguaje y altura inadecuados. Elemento impropio.
C/ GUADELETE, 33-35	Ref. Catastral: 57440/03-04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUADELETE, 31-C/ IDOLOS 11	Ref. Catastral: 57440/05-06	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ IDOLOS, 9-9D	Ref. Catastral: 57440/07-08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ IDOLOS-C/ PORVERA- C/ PONCE	Ref. Catastral: 57440/09-10	Catalogación: A.I.b./I.G.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: Escuela de Empresariales

C/ PORVERA, 56	Ref. Catastral: 57440/11	Catalogación: I.E.	Intervención: REST.	Observaciones/Prescripciones: Iglesia de la Victoria.
C/ PONCE, 2	Ref. Catastral: 57440/12	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PONCE, 10	Ref. Catastral: 57440/15	Catalogación: I.E.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Bodegas Valdespino. Singular estructura de pequeñas edificaciones engarzadas por una sucesión de ricos espacios.
C/ PONCE, 6-8	Ref. Catastral: 57440/13-14	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BEATO JUAN GRANDE, 5-15	Ref. Catastral: 58420/01-06	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (05) Notable ejemplo de casa burguesa. Interés tipológico.
C/ SAN JUAN DE AVILA, 5-13	Ref. Catastral: 58420/07-11	Catalogación:	Intervención:	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVERA, 16	Ref. Catastral: 58420/12	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Tipología, lenguaje y altura inadecuados.
C/ PORVERA, 18-24	Ref. Catastral: 58420/13-16	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Notable sucesión de fincas unifamiliares. Interés tipológico y ambiental. (13) Antigua casa del arquitecto Francisco Hernández-Rubio.
C/ PORVERA, 26	Ref. Catastral: 58420/17	Catalogación: I.G./A.I.b.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: Antiguo colegio de los Marianistas. Edificación de la segunda mitad del Siglo XIX. Interés tipológico y ambiental.
C/ PORVERA, 28-30	Ref. Catastral: 58420/18-19	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: Edificaciones tradicionales del Siglo XIX. (18) Interés ambiental por su fachada. (19) Interés tipológico y ambiental.
C/ GAITAN, 12	Ref. Catastral: 58420/20	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental.
C/ GAITAN, 14-16	Ref. Catastral: 58420/21-22	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GAITAN, 18-C/ CATALANES, 3-4-5	Ref. Catastral: 58420/23-26	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUADALETE, 17-23	Ref. Catastral: 58430/01-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GAITAN, 19	Ref. Catastral: 58430/06	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GAITAN, 11-19	Ref. Catastral: 58430/07-11	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Edificaciones que pueden conservar en su interior estructuras más antiguas.
C/ GAITAN, 7-9	Ref. Catastral: 58430/12-13	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Construcciones con indudable importancia tipológica. Interiores con estructuras más antiguas que su apariencia exterior.
C/ GAITAN, 1-5-C/ PORVERA, 32-38	Ref. Catastral: 58430/14-19	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVERA, 40	Ref. Catastral: 58430/20	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Notable edificio con lenguaje barroco arcaizante. Interés tipológico como vivienda unifamiliar. Interés ambiental.
C/ ESCUELAS, 6-10	Ref. Catastral: 58430/21-23	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESCUELAS, 12	Ref. Catastral: 58430/24	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESCUELAS, 14-16	Ref. Catastral: 58430/25-26	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESCUELAS, 16D	Ref. Catastral: 58430/27	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESCUELAS, 26C	Ref. Catastral: 58430/28	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESCUELAS, 18-22	Ref. Catastral: 58430/29-31	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BEATO JUAN GRANDE, 3	Ref. Catastral: 59426/01	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
ALAMEDA CRISTINA, 11-15-C/ BEATO JUAN GRANDE, 1	Ref. Catastral: 59426/02-04	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (04) Tipología, lenguaje y altura inadecuadas. Elemento impropio en su fachada a C/ San Juan de Dios.
ALAMEDA CRISTINA, 9	Ref. Catastral: 59426/05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Iglesia San Juan de Letrán. Escaso valor arquitectónico. Interés ambiental y cultural.
ALAMEDA CRISTINA, 1-7-PORVERA,2-14-S.J.DE DIOS,2-12	Ref. Catastral: 59426/06-15	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (06-10-11) Fachada impropia, altura inadecuada.



**SECTOR 6 "PAJARETE"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ COLLANTES, 2-4-C/ZARAGOZA, 16D	Ref. Catastral: 60421/01-03	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ COLLANTES,6	Ref. Catastral: 60421/04	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. SAN ANDRES, 6	Ref. Catastral: 60421/05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. SAN ANDRES-C/ STA. ROSA- C/ CRUZ	Ref. Catastral: 60421/06-10	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CRUZ, 4-7	Ref. Catastral: 60421/11-14	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CRUZ, 2-3	Ref. Catastral: 60421/15-16	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CRUZ-C/ ZARAGOZA	Ref. Catastral: 60421/17-21	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARAGOZA, 8	Ref. Catastral: 60421/22	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARAGOZA, 10-16	Ref. Catastral: 60421/23-26	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ STA. ROSA, 2	Ref. Catastral: 60423/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ STA. ROSA, 4-14-C/ ROSARIO, 11	Ref. Catastral: 60423/02-08	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (02) Fachada impropia. (03,04,07) Altura, tipología y lenguaje inadecuados. Elementos impropios.
C/ ROSARIO, 5-7-9	Ref. Catastral:60423/18-10-11	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ROSARIO, 3	Ref. Catastral: 60423/12	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura y lenguaje inadecuados.
C/ ROSARIO, 1-PZA. ALADRO, 10-11	Ref. Catastral: 60423/13-15	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (14) Interés tipológico y ambiental. Segunda mitad del S. XIX.
PZA. ALADRO, 7-8-9	Ref. Catastral:60423/16-17-09	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Tratamiento de fachada inadecuado.
PZA.ALADRO-STO.DOMINGO-ZARAGOZA-S.CAYETANO	Ref. Catastral: 60434	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Nueva planta. III alturas.
C/ EGUILUZ, 6-C/ SEVILLA, 8	Ref. Catastral: 60436/01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. ALADRO, 3	Ref. Catastral: 60436/03	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
ALAMEDA CRISTINA	Ref. Catastral: 60436/04	Catalogación: I.E.	Intervención: REST.	Observaciones/Prescripciones: Palacio Domecq. Estilo Barroco. Siglo XVIII.
C/ SEVILLA, 6	Ref. Catastral: 60436/05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARAGOZA, 7	Ref. Catastral: 61430/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARAGOZA-C/ COLLANTES- C/ CONOCEDORES	Ref. Catastral: 61430/02	Catalogación: I.G./C.A.b./A.I.b	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: Colegio Compañía de María. Jardín catalogado J5. Patio Neo-morisco.
C/ CONOCEDORES, 1-15-C/ CLAVEL, 3D-7C	Ref. Catastral: 61430/03-16	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. SAN ANDRES	Ref. Catastral: 61430/17-18	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Conjunto de Casa-Palacio con bodega anexa. Siglo XVIII-XIX.
C/ PAJARETE	Ref. Catastral: 63423/01/02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Bodegas proyectadas por Valentín Domínguez. Siglo XIX.
C/ CLAVEL, 11-17-C/ CONOCEDORES, 4-24	Ref. Catastral: 63423/03-16	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PAJARETE, 10	Ref. Catastral: 63430/01	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. DE LA FALANGE-C/ CLAVEL 19-25	Ref. Catastral: 63430/02-14	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PAJARETE, 4-6T	Ref. Catastral: 63430/15-18	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (16) Interesante estructura bodeguera con patio anexo porticado.
C/ PAJARETE, 8	Ref. Catastral: 63430/19	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CIRCO, 2	Ref. Catastral: 63444	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CIRCO, 4-6	Ref. Catastral: 64446/01-02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. FALANGE, 76-77	Ref. Catastral: 65418/01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VEINTINUEVE DE OCTUBRE-PZA. FALANGE	Ref. Catastral: 65430/01-08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (02-04) Bloques racionalistas de post-guerra. Fernando de la Cuadra. Interés tipológico.
C/ CLAVEL, 27	Ref. Catastral: 65418/03-05	Catalogación: C.A.b.-A.I.b	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VEINTINUEVE DE OCTUBRE	Ref. Catastral: 65425/01-03	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Bloques racionalistas de post-guerra. Fernando de la Cuadra. Interés tipológico.
PZA. FALANGE	Ref. Catastral: 65427/01-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Bloques racionalistas de post-guerra. Fernando de la Cuadra. Interés tipológico.

C/ PAJARETE, 34	Ref. Catastral: 65460/09-10	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARAGOZA, 30	Ref. Catastral: 65430/11	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARAGOZA, 28 Y 32-38	Ref. Catastral: 65430/12-15	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:

**SECTOR 7 "BIZCOCHEROS"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
ALAMEDA CRISTINA	Ref. Catastral: 60410/01	Catalogación: I.E.	Intervención: REST.	Observaciones/Prescripciones: Convento e Iglesia de Sto. Domingo. Siglos XV-XVIII.
C/ ROSARIO, 4-10	Ref. Catastral: 60410/02-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (04) Notable edificación con varios periodos históricos. Interesante patio, escalera y artesonado y ventanal de ésta.
C/ ROSARIO, 12	Ref. Catastral: 60410/06	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ROSARIO, 14	Ref. Catastral: 60410/07	Catalogación: C.A.b./A.I.b.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: Edificio de fachada con lenguaje inadecuado. Bodega interior con valor tipológico.
C/ ROSARIO, 16-C/ CARACUEL, 15	Ref. Catastral: 60410/0/09	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (08) Cine Jerezano. Interés ambiental. Fernando de la Cuadra.
C/ CARACUEL, 11-13	Ref. Catastral: 60410/10-11	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CARACUEL, 1-3-5-C/ BIZCOCHEROS, 3-9	Ref. Catastral: 60410/12-18	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (13) Edificación de mediados del presente siglo. (14-18) Interés tipológico.
C/ LARGA, 48	Ref. Catastral: 60410/19	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Antiguo Cine Maravillas. Fernando de la Cuadra.
C/ LARGA, 50-52	Ref. Catastral: 60410/20-21	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (20) Casa-Palacio Isabelina. Interés tipológico. (21) Casa ecléctica con esgrafiados en fachada. Interés ambiental.
C/ LARGA, 54	Ref. Catastral: 60410/22	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Nueva planta.
C/ LARGA, 56-58	Ref. Catastral: 60410/23-24	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
ALAMEDA CRISTINA	Ref. Catastral: 60410/25-26	Catalogación: I.E.	Intervención: REST.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BIZCOCHEROS, 10	Ref. Catastral: 61390/01	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BIZCOCHEROS, 12-16	Ref. Catastral: 61390/02-04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (04) Interés ambiental. José de S. Martín, mediados del Siglo XIX.
C/ DOCTRINA, 6	Ref. Catastral: 61390/05	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOCTRINA, 8-12	Ref. Catastral: 61390/06-08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOCTRINA, 14-16	Ref. Catastral: 61390/09-10	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOCTRINA, 18	Ref. Catastral: 61390/11	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOCTRINA, 20	Ref. Catastral: 61390/12	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOCTRINA, 20D-22	Ref. Catastral: 61390/13-14	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (14) I.G. Caja Postal. Interés tipológico y ambiental.
C/ DOCTRINA, 24	Ref. Catastral: 61390/15	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOCTRINA, 26	Ref. Catastral: 61390/16	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ NARANJAS, 6	Ref. Catastral: 61390/22	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Tipología y lenguaje inadecuados. Elemento impropio.
C/ DOCTRINA-C/ ARCOS- C/ HONDA	Ref. Catastral: 61390/17-21	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ NARANJAS, 10-14	Ref. Catastral: 61390/23-24	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental.
C/ NARANJAS	Ref. Catastral: 61390/25-30	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (25-26) Interés tipológico.
C/ MORA, 2-4	Ref. Catastral: 61397/01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MORA, 6	Ref. Catastral: 61397/03	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Lenguaje y altura inadecuados. Elemento impropio.
C/ MORA, 8-C/ NARANJAS, 3-11	Ref. Catastral: 61397/04-09	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental. Casa-patio unifamiliares.
C/ NARANJAS, 1	Ref. Catastral: 61397/10	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HONDA, 10-22	Ref. Catastral: 61397/11-16	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CARACUEL, 24	Ref. Catastral: 61400/01	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Lenguaje inadecuado. Elemento impropio.



PZA. SAN ANDRES, 8D	Ref. Catastral: 61400/02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. SAN ANDRES, 8	Ref. Catastral: 61400/03	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Brillante ejemplo de casa neoclásica. Torre mirador. Interés tipológico y ambiental.
C/ ANTONA DE DIOS, 27-29	Ref. Catastral: 61400/04-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANTONA DE DIOS, 23-25	Ref. Catastral: 61400/06-07	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANTONA DE DIOS, 19-21	Ref. Catastral: 61400/08-09	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANTONA DE DIOS, 15-17	Ref. Catastral: 61400/10-11	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANTONA DE DIOS, 3-13	Ref. Catastral: 61400/12-17	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANTONA DE DIOS, 1D	Ref. Catastral: 61400/18	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Casa Siglo XVII-XVIII a la que se eliminó la primera cruzja.
C/ ANTONA DE DIOS-C/ BIZCOCHEROS-C/ CARACUEL	Ref. Catastral: 61400/19-26	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CARACUEL, 10-16	Ref. Catastral: 61400/27-30	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CARACUEL, 16-18	Ref. Catastral: 61400/31-32	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CARACUEL, 20	Ref. Catastral: 61400/33	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Lenguaje inadecuado, elemento impropio.
C/ CARACUEL-C/ MORA	Ref. Catastral: 61406/01-08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (01) Edificación clasicista del período autárquico.
C/ MORA, 3-3D	Ref. Catastral: 61406/09-10	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Valioso edificación hoy dividida en dos fincas. Interés tipológico.
C/ MORA, 1	Ref. Catastral: 61406/11	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Edificio de nueva planta que imita el lenguaje del que le precedió.
C/ BIZCOCHEROS, 18-26	Ref. Catastral: 62397/01-04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (02-03) Interés tipológico.
C/ BIZCOCHEROS, 28-30	Ref. Catastral: 62397/05	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MORENOS, 4-12	Ref. Catastral: 62397/06-10	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MORENOS, 14-16	Ref. Catastral: 62397/11-12	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MORENOS, 18-22	Ref. Catastral: 62387/13-15	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MORENOS, 24	Ref. Catastral: 62387/16	Catalogación: C.A.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MORENOS, 26	Ref. Catastral: 62387/17	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 17-19	Ref. Catastral: 62387/18-19	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 9-15	Ref. Catastral: 62387/20-23	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 7	Ref. Catastral: 62387/24	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS,5-C/ DOCTRINA, 23-31	Ref. Catastral: 62387/25-30	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOCTRINA, 21	Ref. Catastral: 62387/31	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Lenguaje y altura inadecuados. Elemento impropio.
C/ DOCTRINA, 19	Ref. Catastral: 62387/32	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOCTRINA, 9-17	Ref. Catastral: 62397/33-37	Catalogación: REHAB.	Intervención:	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOCTRINA, 7	Ref. Catastral: 62397/38	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOCTRINA, 3	Ref. Catastral: 62397/40	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANTONA DE DIOS, 28	Ref. Catastral: 62408/01	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Lenguaje y tipología inadecuados. Elemento impropio.
C/ ANTONA DE DIOS-C/ CLAVEL-C/ VALIENTES	Ref. Catastral: 62408/02-03	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Colegio La Salle. Lenguaje inadecuado.
C/ VALIENTES, 9-23	Ref. Catastral: 62408/04-08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VALIENTES, 3-7	Ref. Catastral: 62408/09	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Vivienda colectiva burguesa.
C/ VALIENTES, 1	Ref. Catastral: 62408/10	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BIZCOCHEROS, 29	Ref. Catastral: 62408/11	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Importante construcción. Siglo XVI-XVII. Patio con galería de columnas. Interés tipológico.
C/ BIZCOCHEROS, 25-27	Ref. Catastral: 62408/12-13	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BIZCOCHEROS, 14	Ref. Catastral: 62408/14	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Tabanco de Eloy. Interés tipológico y ambiental.
C/ BIZCOCHEROS, 17-21	Ref. Catastral: 62408/15-17	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (17) Iglesia de San Pedro. Interés ambiental. Fachada.

C/ ANTONA DE DIOS, 2	Ref. Catastral: 62408/18	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANTONA DE DIOS, 4-12	Ref. Catastral: 62408/19-23	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANTONA DE DIOS, 14	Ref. Catastral: 62408/24	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ANTONA DE DIOS, 16	Ref. Catastral: 62408/25	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico. Casa-Patio.
C/ ANTONA DE DIOS, 20-24	Ref. Catastral: 62408/26-28	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico.
C/ ANTONA DE DIOS, 26	Ref. Catastral: 62408/29	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. QUEMADA, 8D	Ref. Catastral: 62408/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HONSARIO, 21	Ref. Catastral: 63390/02	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HONSARIO, 15-19	Ref. Catastral: 63390	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HONSARIO, 11-13	Ref. Catastral: 63390/06-07	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HONSARIO, 9	Ref. Catastral: 63390/08	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HONSARIO, 3-7	Ref. Catastral: 63390/09-11	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 39	Ref. Catastral: 63390/12	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 33-35	Ref. Catastral: 63390/14-15	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (15 parcialmente) Altura excesiva, lenguaje inadecuado. Elemento impropio.
C/ ARCOS, 37	Ref. Catastral: 63390/13	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Alineación, altura y lenguaje inadecuados.
C/ GASPAR FERNANDEZ, 17	Ref. Catastral: 63390/16	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GASPAR FERNANDEZ, 11-15	Ref. Catastral: 63390/17-19	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GASPAR FERNANDEZ, 9	Ref. Catastral: 63390/20	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GASPAR FERNANDEZ, 3-7	Ref. Catastral: 63390/21-23	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GASPAR FERNANDEZ, 1	Ref. Catastral: 63390/24	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CALDEREROS, 2	Ref. Catastral: 63390/25	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CALDEREROS,	Ref. Catastral: 63390/26	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CALDEREROS, 4-PZA. QUEMADA, 9	Ref. Catastral: 63390/27-28	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RUI LOPEZ	Ref. Catastral: 63400/01-04	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RUI LOPEZ	Ref. Catastral: 63400/05-10	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RUI LOPEZ	Ref. Catastral: 63400/11-12	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CALDEREROS, 5-7	Ref. Catastral: 63400/13-14	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CALDEREROS, 3	Ref. Catastral: 63400/15	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CALDEREROS, 1-C/ BIZCOCHEROS, 47	Ref. Catastral: 63400/16/17	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BIZCOCHEROS, 45	Ref. Catastral: 63400/18	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Lenguaje inadecuado.
C/ BIZCOCHEROS, 33-43-C/ VALIENTES, 4-C/ PALOMAR, 4	Ref. Catastral: 63400/19-26	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Capillita en rincón. Construcciones con interés tipológico y ambiental.
C/ PALOMAR, 6	Ref. Catastral: 63400/27	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 8-10	Ref. Catastral: 63400/28-29	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 12-14	Ref. Catastral: 63400/30-31	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 16	Ref. Catastral: 63400/32	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 18	Ref. Catastral: 63400/33	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 20	Ref. Catastral: 63400/34	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 22	Ref. Catastral: 63400/35	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 24-28	Ref. Catastral: 63400/36-38	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 30	Ref. Catastral: 63400/39	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 32	Ref. Catastral: 63400/40	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:

C/ PALOMAR, 34	Ref. Catastral: 63400/41	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 36-C/ CLAVEL, 16-18	Ref. Catastral: 63400/42-44	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CLAVEL, 20	Ref. Catastral: 63400/45	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 23-25	Ref. Catastral: 63416/01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 21	Ref. Catastral: 63416/03	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 19	Ref. Catastral: 63416/04	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 17	Ref. Catastral: 63416/05	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 15	Ref. Catastral: 63416/06	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 13	Ref. Catastral: 63416/07	Catalogación: C.A.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 9-11	Ref. Catastral: 63416/08-09	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PALOMAR, 1-5	Ref. Catastral: 63416/10-12	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VALIENTES, 6-8	Ref. Catastral: 63416/13-14	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Construcciones de principios de siglo. Interés ambiental.
C/ VALIENTES, 10	Ref. Catastral: 63416/15	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VALIENTES, 12-14	Ref. Catastral: 63416/16-17	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (17) Tabanco La Pandilla. Interés tipológico.
C/ VALIENTES, 16-22-C/ CLAVEL, 10	Ref. Catastral: 63416/18-22	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (20) Lenguaje inadecuado. (21-22) Altura, lenguaje y tipología inadecuados.
C/ CLAVEL, 12	Ref. Catastral: 63416/23	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BIZCOCHEROS, 32-38	Ref. Catastral: 63493/01-04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BIZCOCHEROS, 40	Ref. Catastral: 63493/05	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental.
C/ BIZCOCHEROS, 42	Ref. Catastral: 63493/06	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: alineación y lenguaje inadecuados. Elemento impropio.
C/ BIZCOCHEROS, 44-46-C/ GASPAR FERNANDEZ, 6	Ref. Catastral: 63493/07-09	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (08) Interesante construcción de curiosa tipología. Investigación planimétrica.
C/ GASPAR FERNANDEZ, 8	Ref. Catastral: 63493/10	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura y lenguaje inadecuados.
C/ GASPAR FERNANDEZ, 10-12	Ref. Catastral: 63493/11-12	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GASPAR FERNANDEZ, 14	Ref. Catastral: 63493/13	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GASPAR FERNANDEZ, 16	Ref. Catastral: 63493/14	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GASPAR FERNANDEZ, 18-C/ ARCOS, 27-31	Ref. Catastral: 63493/15-18	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 23	Ref. Catastral: 63493/19	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Alineación, altura, lenguaje y tipología inadecuados.
C/ MORENOS, 21-23	Ref. Catastral: 63493/20-21	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MORENOS, 19	Ref. Catastral: 63493/22	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MORENOS, 13-17	Ref. Catastral: 63493/23-25	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (25) Interés tipológico
C/ LAUREL	Ref. Catastral: 63493/26-29	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MORENOS, 3-11	Ref. Catastral: 63493/30-33	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MORENOS, 1	Ref. Catastral: 63493/34	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DON JUAN, 17	Ref. Catastral: 64397/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DON JUAN, 13	Ref. Catastral: 64397/02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DON JUAN, 1-11	Ref. Catastral: 64397/03-08	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 43	Ref. Catastral: 64397/09	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura, lenguaje y tipología inadecuados
C/ ARCOS, 41	Ref. Catastral: 64397/10	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HONSARIO, 4-10	Ref. Catastral: 64397/11-14	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HONSARIO, 12-14	Ref. Catastral: 64397/15-16	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HONSARIO, 16	Ref. Catastral: 64397/17	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:



C/ HONSARIO, 18	Ref. Catastral: 64397/18	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Parte de la finca es una estructura bodeguera de arcos deformados. Interés tipológico por lo escaso de la solución.
C/ RUI LOPEZ, 18	Ref. Catastral: 64408/01	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GOMEZ CARRILLO-PZA. QUEMADA	Ref. Catastral: 64408/06-08	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Conjunto bodeguero con naves de diverso valor y antigüedad
C/ CLAVEL-C/ GOMEZ CARRILLO	Ref. Catastral: 64408/02-05	Catalogación: C.A.a.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. QUEMADA,4	Ref. Catastral: 64408/09	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. QUEMADA, 3	Ref. Catastral: 64408/10	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RUI LOPEZ, 4-10	Ref. Catastral: 64408/12-15	Catalogación: C.A.a.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RUI LOPEZ, 12	Ref. Catastral: 64408/16	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RUI LOPEZ	Ref. Catastral: 64408/17-18	Catalogación: C.A.a.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:

**SECTOR 8 "DESAMPARADOS"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ CLAVEL, 32	Ref. Catastral: 66400/01	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MUÑOZ CEBRIAN-AVDA. PAZ-C/ ARCOS	Ref. Catastral: 66400/02-05	Catalogación: I.G./A.I.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Bodegas John Harvey. Conjunto de naves valiosas. Interés tipológico
C/ DON JUAN, 6	Ref. Catastral: 66400/06	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Nave de bodega. Interés tipológico y ambiental
C/ ARCOS, 49-51	Ref. Catastral: 66400/07 Y 16	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REST.	Observaciones/Prescripciones: Capilla de los Desamparados
C/ DON JUAN-C/ GOMEZ CARRILLO	Ref. Catastral: 66400/8-12	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GOMEZ CARRILLO	Ref. Catastral: 66400/13	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:

**SECTOR 9 "ARCOS-MEDINA"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS,28-C/ PRIETA, 4	Ref. Catastral: 62372/01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PRIETA, 6-8	Ref. Catastral: 62372/03-04	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PRIETA, 10	Ref. Catastral: 62372/05	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental
C/ PRIETA, 12	Ref. Catastral: 62372/06	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PRIETA, 14-16	Ref. Catastral: 62372/07-08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PRIETA, 18	Ref. Catastral: 62372/09	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 27	Ref. Catastral: 62372/10	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 23	Ref. Catastral: 62372/11	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 17-21-C/ FONTANA, 7-15	Ref. Catastral: 62372/12-19	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ FONTANA, 5	Ref. Catastral: 62372/20	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ FONTANA, 1-3	Ref. Catastral: 62372/21-22	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 26	Ref. Catastral: 62372/23	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Lenguaje, altura y alineación inadecuadas
C/ ARCOS, 26D	Ref. Catastral: 62372/24	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 22	Ref. Catastral: 62386/01	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Lenguaje, altura y alineación inadecuadas
C/ FONTANA, 4	Ref. Catastral: 62386/02	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ FONTANA, 6	Ref. Catastral: 62386/03	Catalogación: C.A.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ FONTANA, 10	Ref. Catastral: 62386/04	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ FONTANA, 12	Ref. Catastral: 62386/05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ FONTANA, 14	Ref. Catastral: 62386/06	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ FONTANA, 16-C/ MEDINA, 15	Ref. Catastral: 62386/07-08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:

C/ MEDINA, 11	Ref. Catastral: 62386/09	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Lenguaje inadecuado
C/ MEDINA, 1-9-C/ ARCOS, 2	Ref. Catastral: 62386/10-14	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 4	Ref. Catastral: 62386/15	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 6-10	Ref. Catastral: 62386/15	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 12	Ref. Catastral: 62386/19	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura, lenguaje y alineación inadecuados
C/ ARCOS, 14-20	Ref. Catastral: 62386/20-23	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 30	Ref. Catastral: 63380/01	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 32-34	Ref. Catastral: 63380/02-03	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 36	Ref. Catastral: 63380/04	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura, lenguaje y alineación inadecuados
C/ AVILA, 6	Ref. Catastral: 63380/05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Edificación bodeguera. Interés tipológico
C/ AVILA, 8-10	Ref. Catastral: 63380/06-07	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ AVILA, 12-14	Ref. Catastral: 63380/8-9	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ AVILA, 16	Ref. Catastral: 63380/10	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ AVILA, 18	Ref. Catastral: 63380/11	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARBOLEDILLA, 5	Ref. Catastral: 63380/12	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARBOLEDILLA, 3	Ref. Catastral: 63380/13	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARBOLEDILLA, 1	Ref. Catastral: 63380/14	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PRIETA, 15-23	Ref. Catastral: 63380/15-19	Catalogación:	Intervención:	Observaciones/Prescripciones:
C/ PRIETA, 11	Ref. Catastral: 63380/20	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PRIETA, 5-9	Ref. Catastral: 63380/21-23	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PRIETA, 3	Ref. Catastral: 63380/24	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARBOLEDILLA, 4-6-C/ MEDINA, 29	Ref. Catastral: 64361/1-3	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARBOLEDILLA, 8	Ref. Catastral: 64361/04	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARBOLEDILLA, 10	Ref. Catastral: 64361/05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ AVILA-C/ SAN FCO. DE PAULA-C/ MEDINA	Ref. Catastral: 64361/06-16	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 55-69	Ref. Catastral: 64361/17-23	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 51-53	Ref. Catastral: 64361/24-25	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 49	Ref. Catastral: 64361/26	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 47	Ref. Catastral: 64361/27	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 41-45	Ref. Catastral: 64361/28-30	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 39	Ref. Catastral: 64361/31	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (22) Interés ambiental. (19-20-23) Interés tipológico
C/ MEDINA, 35-37	Ref. Catastral: 64361/16 Y 32	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARCOS, 38-40	Ref. Catastral: 64380/01-02	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura, alineación y lenguaje inadecuados
C/ ARCOS, 42	Ref. Catastral: 64380/03	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Antigua posada hoy fuera de uso. Interés tipológico como pieza única conservada.
C/ MATADERO, 4-10-C/ S. FCO. DE PAULA, 1	Ref. Catastral: 64380/04-08	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ AVILA, 17	Ref. Catastral: 64380/11	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental. Ricos elementos ornamentales
C/ AVILA, 19-21	Ref. Catastral: 64380/09-10	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ AVILA, 9-15	Ref. Catastral: 64380/12-15	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ AVILA, 3-7	Ref. Catastral: 64380/16-18	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:



**SECTOR 10 "DESCALZOS"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ Mª ANTONIA DE JESUS TIRADO	Ref. Catastral: 65380/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Nave bodeguera. Interés tipológico y ambiental
C/ MATADERO, 3	Ref. Catastral: 65380/02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Nave bodeguera. Interés tipológico y ambiental
C/ MATADERO, 5	Ref. Catastral: 65380/03	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Nave bodeguera. Interés tipológico y ambiental
C/ MATADERO, 5-9-C/ S. FCO. DE PAULA, 5-11	Ref. Catastral: 65380/04-09	Catalogación: A.I.a.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ COLON-C/ CARTUJA, 7-9	Ref. Catastral: 66352/01-03	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CARTUJA, 5	Ref. Catastral: 66352/04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental
C/ COLON, 4-6-AVDA. NTRA. SRA. DE LA PAZ	Ref. Catastral: 66352/05-07	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
AVDA. NTRA. SRA. DE LA PAZ	Ref. Catastral: 66360/01	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
AVDA. NTRA. SRA. DE LA PAZ-C/ COLON	Ref. Catastral: 66360/02	Catalogación: I.G./C.A.b./A.I.b	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: U.E.1A24. Jardín protegido J7. Bodega Baco I.G. Interés tipológico y ambiental.
C/ MEDINA	Ref. Catastral: 66360/03	Catalogación: I.E.	Intervención: REST.	Observaciones/Prescripciones: Iglesia de los Descalzos
C/ MEDINA, 77-79	Ref. Catastral: 66360/04-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ Mª ANTONIA DE JESUS TIRADO, 2-4	Ref. Catastral: 66360/06-07	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:

**SECTOR 11 "MERCADO"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOÑA BLANCA	Ref. Catastral: 60351/01-04	Catalogación: F.O.	Intervención: ESP.LIBRE	Observaciones/Prescripciones: (03) Lenguaje inadecuado. (04) Altura y lenguaje inadecuados
C/ LANCERIA, 12-16	Ref. Catastral: 60367/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. ESTEVE	Ref. Catastral: 60367/02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 13	Ref. Catastral: 60367/03	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura y lenguaje inadecuados
C/ CORREDERA, 7-11	Ref. Catastral: 60367/04-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés ambiental
C/ CORREDERA, 3	Ref. Catastral: 60367/06	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura y lenguaje inadecuados
C/ LANCERIA, 2-4	Ref. Catastral: 60367/07-08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés ambiental
C/ LANCERIA, 8-10	Ref. Catastral: 60367/09-10	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Lenguaje inadecuado de fachada
C/ MESONES, 7-C/ STA. MARIA, 10	Ref. Catastral: 60370/01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ STA. MARIA, 1	Ref. Catastral: 60370/04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Caserón de lenguaje neoclásico. Interés tipológico. Locales de negocios inadecuados. Elementos impropios.
C/ VERACRUZ, 2-4	Ref. Catastral: 60373/01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Escaparate y celosías inadecuados. Elementos impropios
C/ MESONES, 5	Ref. Catastral: 60370/03	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Alineación, altura y lenguaje inadecuados
C/ UNION, 4	Ref. Catastral: 60373/03	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Escaparates inadecuados. Elemento impropio
C/ DOÑA BLANCA, 3D-C/ MESONES, 2	Ref. Catastral: 60373/04-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Locales de negocios inadecuados. Elementos impropios
C/ MESONES, 4	Ref. Catastral: 60373/06	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura y lenguaje inadecuados
C/ MESONES, 6-8	Ref. Catastral: 60373/07-08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LARGA, 40	Ref. Catastral: 60380/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Edificio del Casino. Interés tipológico y ambiental
C/ LARGA, 36	Ref. Catastral: 60380/02	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Casa del Marqués de Villamarta
C/ HONDA, 17-19	Ref. Catastral: 60380/03-04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HONDA, 15	Ref. Catastral: 60380/05	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Nueva planta
C/ HONDA, 11-13	Ref. Catastral: 60380/06-07	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HONDA, 9	Ref. Catastral: 60380/08	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Nueva planta
C/ HONDA, 7	Ref. Catastral: 60380/09	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:

C/ HONDA, 5-C/ STA. MARIA, 17	Ref. Catastral: 60380/10-11	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura y lenguaje inadecuados
C/ STA. MARIA, 15	Ref. Catastral: 60380/12	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ STA. MARIA, 13	Ref. Catastral: 60380/13	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura y lenguaje inadecuados
C/ STA. MARIA, 11	Ref. Catastral: 60380/14	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ STA. MARIA, 7-9	Ref. Catastral: 60380/15-16	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (15) Lenguaje inadecuado
C/ STA. MARIA, 3	Ref. Catastral: 60380/17	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LARGA, 2	Ref. Catastral: 60380/18	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Edificio del Gallo Azul. Estilo Regionalista
C/ LARGA, 4-8	Ref. Catastral: 60380/19-21	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LARGA, 10-12	Ref. Catastral: 60380/22-23	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Lenguaje inadecuado
C/ LARGA, 14-16	Ref. Catastral: 60380/24-25	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LARGA, 20	Ref. Catastral: 60380/26	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LARGA, 22-28	Ref. Catastral: 60380/27-30	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental
C/ LARGA, 30	Ref. Catastral: 60380/31	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Lenguaje inadecuado
C/ LARGA, 34 Y 38	Ref. Catastral: 60380/32-33	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOÑA BLANCA, 8	Ref. Catastral: 61360/01	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Mercado de Abastos
C/ DOÑA BLANCA 10-10D	Ref. Catastral: 61360/02-03	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOÑA BLANCA, 12	Ref. Catastral: 61360/04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOÑA BLANCA, 14	Ref. Catastral: 61360/05	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOÑA BLANCA, 16	Ref. Catastral: 61360/06	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Local comercial inadecuado. Elemento impropio
C/ DOÑA BLANCA, 18	Ref. Catastral: 61360/07	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOÑA BLANCA, 20-24	Ref. Catastral: 61360/08-10	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EVORA, 5-7	Ref. Catastral: 61360/11-12	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EVORA-C/ CORREDERA	Ref. Catastral: 61360/13-17	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (15,16,17) Lenguaje inadecuado
C/ CORREDERA, 37-41	Ref. Catastral: 61360/18-20	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental
C/ CORREDERA, 35	Ref. Catastral: 61360/21	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 29-33	Ref. Catastral: 61360/22-24	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental
C/ CORREDERA, 27	Ref. Catastral: 61360/25	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 25	Ref. Catastral: 61360/26	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 23	Ref. Catastral: 61360/27	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 21	Ref. Catastral: 61360/28	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. ESTEVE, 4	Ref. Catastral: 61360/29	Catalogación: I.G.	Intervención: REST.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 17-19	Ref. Catastral: 61360/30-31	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ UNION, 1	Ref. Catastral: 61375/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BODEGAS, 23-25	Ref. Catastral: 61375/02-03	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (03) Lenguaje inadecuado. Elemento impropio
C/ LOPEZ RUIZ, 1	Ref. Catastral: 61375/04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOÑA BLANCA, 7-17	Ref. Catastral: 61375/05-08	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (06-07). Lenguaje inadecuado. Locales comerciales impropios
C/ UNION, 3	Ref. Catastral: 61375/09	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CERRON, 2	Ref. Catastral: 61378/01	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CERRON-C/ HONDA	Ref. Catastral: 61387/01-03	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (01) Local comercial con lenguaje inadecuado
C/ LEVANTE	Ref. Catastral: 62351/01-02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 53	Ref. Catastral: 62351/03	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura y lenguaje inadecuados
C/ CORREDERA, 49-51	Ref. Catastral: 62351/04-05	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental

C/ MEDINA, 20-22	Ref. Catastral: 62363/01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 24	Ref. Catastral: 62363/03	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HIGUERA, 9-21	Ref. Catastral: 62363/04-11	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HIGUERA, 3-7	Ref. Catastral: 62363/12-13	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HIGUERA, 1	Ref. Catastral: 62363/14	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura y lenguaje inadecuados
C/ LEVANTE, 5-7	Ref. Catastral: 62363/15-16	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Locales comerciales impropios
C/ LEVANTE, 5-7	Ref. Catastral: 62363/17	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LEVANTE, 1	Ref. Catastral: 62363/18	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EVORA, 10	Ref. Catastral: 62363/19	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EVORA, 12-16	Ref. Catastral: 62363/20-22	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EVORA, 18-20	Ref. Catastral: 62363/23-24	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EVORA, 22	Ref. Catastral: 62363/25	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EVORA, 24	Ref. Catastral: 62363/26	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Alineación, altura y lenguaje inadecuados
C/ MEDINA, 14	Ref. Catastral: 62368/01	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EVORA, 25	Ref. Catastral: 62368/02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EVORA, 13-23	Ref. Catastral: 62368/03-08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOÑA BLANCA, 23	Ref. Catastral: 62368/09	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOÑA BLANCA, 19-21	Ref. Catastral: 62368/10-11	Catalogación: C.A.b./A.I.b.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BODEGAS, 57	Ref. Catastral: 62368/12-13	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BODEGAS, 3	Ref. Catastral: 62368/14	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 2	Ref. Catastral: 62370/01-02	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 4	Ref. Catastral: 62370/03	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 6-8	Ref. Catastral: 62370/04-05	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 10	Ref. Catastral: 62370/06	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 12-C/ BODEGAS, 4-6	Ref. Catastral: 62370/07-09	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BODEGAS, 6D	Ref. Catastral: 62370/10	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BODEGAS, 8D-14	Ref. Catastral: 62370/11-15	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BODEGAS, 16	Ref. Catastral: 62370/16	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 28-32	Ref. Catastral: 63360/01-03	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura y lenguaje inadecuados
C/ STMA. TRINIDAD, 5-13	Ref. Catastral: 63360/04-08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ STMA. TRINIDAD, 3	Ref. Catastral: 63360/09	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. ANGUSTIAS, 3	Ref. Catastral: 63360/10	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. ANGUSTIAS, 2-2D	Ref. Catastral: 63360/11-12	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HIGUERAS, 2	Ref. Catastral: 63360/13	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ HIGUERAS, 4-18	Ref. Catastral: 63360/14-22	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 36	Ref. Catastral: 63364/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MEDINA, 38	Ref. Catastral: 63364/02	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura y lenguaje inadecuados
C/ MEDINA, 40	Ref. Catastral: 63364/03	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORTERIA-C/ STMA. TRINIDAD	Ref. Catastral: 63364/04	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. ANGUSTIAS, 1	Ref. Catastral: 63364/05	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DIEGO FERNANDEZ HERRERA, 3	Ref. Catastral: 64351	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico como arquitectura no residencial. Bodega "El Cuadro".
PZA. ANGUSTIAS, 4	Ref. Catastral: 64356/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:



C/ DIEGO FERNANDEZ HERRERA, 2-8	Ref. Catastral: 64356/02-05	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVENIR, 5-7	Ref. Catastral: 64356/06-07	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico y ambiental. Ornamentación. (06) Montera
C/ PORVENIR, 3	Ref. Catastral: 64356/08	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVENIR, 1-PZA. ANGUSTIAS, 5-5D	Ref. Catastral: 64356/09-12	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB./REST.	Observaciones/Prescripciones: La intervención de restauración corresponde a Iglesia de las Angustias
C/ DIEGO FERNANDEZ HERRERA, 10	Ref. Catastral: 65348/01	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVENIR	Ref. Catastral: 65348/02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:

**SECTOR 12 "SOL"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINEROS, 31	Ref. Catastral: 62330/01	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINEROS, 29	Ref. Catastral: 62330/02	Catalogación: C.A.a.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINEROS, 25-27	Ref. Catastral: 62330/03-04	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINEROS, 9-23-C/ SOL, 14	Ref. Catastral: 62330/05-13	Catalogación: C.A.a.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 16-18	Ref. Catastral: 62330/14-15	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 20	Ref. Catastral: 62330/16	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 24	Ref. Catastral: 62330/16	Catalogación: C.A.a.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAZON, 4	Ref. Catastral: 62330/18	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
CAZON, 6-8	Ref. Catastral: 62330/19-20	Catalogación: C.A.a.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAZON, 10	Ref. Catastral: 62330/21	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAZON, 12-18	Ref. Catastral: 62330/22-25	Catalogación: C.A.a.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RAMON DE CALA, 11-17	Ref. Catastral: 62330/26-28	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PEDRO ALONSO, 5	Ref. Catastral: 62346/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 4	Ref. Catastral: 62346/02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 6	Ref. Catastral: 62346/03	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 8	Ref. Catastral: 62346/04	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 10	Ref. Catastral: 62346/05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINEROS, 12-14	Ref. Catastral: 62346/06-07	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINEROS, 16	Ref. Catastral: 62346/08	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINEROS, 18	Ref. Catastral: 62346/09	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINEROS, 20-22	Ref. Catastral: 62346/10-11	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINEROS-C/ CRUZ VIEJA	Ref. Catastral: 62346/12-21	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PEDRO ALONSO, 17-21	Ref. Catastral: 62346/22-24	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PEDRO ALONSO, 11-15	Ref. Catastral: 62346/25-27	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PEDRO ALONSO, 9	Ref. Catastral: 62346/28	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PEDRO ALONSO, 7	Ref. Catastral: 62346/29	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 54-56	Ref. Catastral: 62355/01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 58-PZA. ANGUSTIAS, 5	Ref. Catastral: 62355/03-04	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINEROS, 6	Ref. Catastral: 62355/05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 9	Ref. Catastral: 62355/06	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 3-7	Ref. Catastral: 62355/07-09	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PEDRO ALONSO, 3	Ref. Catastral: 62355/10	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 36	Ref. Catastral: 63330/01	Catalogación: C.A.a.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:

C/ MARIÑIGUEZ, 5-7	Ref. Catastral: 63330/02-04	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARIÑIGUEZ, 3-C/ EMPEDRADA	Ref. Catastral: 63330/05-07	Catalogación: C.A.a.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAZON, 11	Ref. Catastral: 63330/08	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAZON, 7	Ref. Catastral: 63330/09	Catalogación: C.A.a.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAZON, 5	Ref. Catastral: 63330/10	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAZON, 3-C/ SOL	Ref. Catastral: 63330/11-14	Catalogación: C.A.a.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 32	Ref. Catastral: 63330/15	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 34	Ref. Catastral: 63330/16	Catalogación: C.A.a.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARIÑIGUEZ, 3D	Ref. Catastral: 63330/16	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GRANADOS, 3	Ref. Catastral: 63340/01	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 4-6	Ref. Catastral: 63330/02-03	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 8	Ref. Catastral: 63330/04	Catalogación: I.G./A.I.b.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 10	Ref. Catastral: 63330/05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARIÑIGUEZ, 15-17	Ref. Catastral: 63330/06-07	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARIÑIGUEZ, 11-13	Ref. Catastral: 63330/08-09	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 29	Ref. Catastral: 63330/10	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 27	Ref. Catastral: 63330/11	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 23-25	Ref. Catastral: 63330/12-13	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GRANADOS, 13	Ref. Catastral: 63330/14	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GRANADOS, 5-11	Ref. Catastral: 63330/15-18	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GRANADOS, 2	Ref. Catastral: 63341/01	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GRANADOS, 4	Ref. Catastral: 63341/02	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GRANADOS, 10-12-C/ SOL, 19	Ref. Catastral: 63341/03-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 15-17	Ref. Catastral: 63341/06-07	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 11-13-C/ MOLINEROS, 3-5	Ref. Catastral: 63341/08-11	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. ANGUSTIAS, 13	Ref. Catastral: 63341/12	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. ANGUSTIAS, 12	Ref. Catastral: 63341/13	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. ANGUSTIAS, 9-11	Ref. Catastral: 63341/14-16	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PZA. ANGUSTIAS, 8	Ref. Catastral: 63341/17	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 12-14	Ref. Catastral: 64330/01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 16	Ref. Catastral: 64330/03	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 18	Ref. Catastral: 64330/04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 20	Ref. Catastral: 64330/05	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 22-26-C/ MARIMANTA, 7	Ref. Catastral: 64330/06-09	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARIMANTA, 3-5-C/ SOL, 47	Ref. Catastral: 64330/10-12	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 39-45	Ref. Catastral: 64330/13-16	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 37	Ref. Catastral: 64330/17	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 33-35-C/ MARIÑIGUEZ, 14-16	Ref. Catastral: 64330/18-22	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 38-40	Ref. Catastral: 64336/01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 42	Ref. Catastral: 64336/03	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 44	Ref. Catastral: 64336/04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 46-48	Ref. Catastral: 64336/05-06	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:



C/ SOL, 50-54	Ref. Catastral: 64336/07-09	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 56	Ref. Catastral: 64336/10	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 58	Ref. Catastral: 64336/11	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL	Ref. Catastral: 64336/12	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 62	Ref. Catastral: 64336/13	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 64	Ref. Catastral: 64336/14	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 66	Ref. Catastral: 64336/14	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 68	Ref. Catastral: 64336/16-17	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EMPEDRADA, 31	Ref. Catastral: 64336/18	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EMPEDRADA, 29	Ref. Catastral: 64336/19	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EMPEDRADA, 27	Ref. Catastral: 64336/20	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EMPEDRADA, 25	Ref. Catastral: 64336/21	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EMPEDRADA, 23	Ref. Catastral: 64336/22	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EMPEDRADA, 9-21-C/ MARIÑIGUEZ, 4	Ref. Catastral: 64336/23-30	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARIÑIGUEZ, 6-8	Ref. Catastral: 64336/31-32	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVENIR, 16-20	Ref. Catastral: 64340/01-03	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: (03) Conservación cautelar
C/ PORVENIR, 22	Ref. Catastral: 64340/04	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVENIR, 24-26	Ref. Catastral: 64340/05-06	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVENIR, 28-32-C/ MARIMANTA, 13	Ref. Catastral: 64340/07-10	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARIMANTA, 11-C/ CAMPANA, 25	Ref. Catastral: 64340/11-12	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 23	Ref. Catastral: 64340/13	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 19	Ref. Catastral: 64340/14	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 15-17-C/ MARIÑIGUEZ, 20	Ref. Catastral: 64340/15-17	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVENIR, 4-8	Ref. Catastral: 64348/01-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVENIR, 10	Ref. Catastral: 64348/06	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVENIR, 12-14	Ref. Catastral: 64348/08	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 5	Ref. Catastral: 64348/09	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 10	Ref. Catastral: 64348/10	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PAÑUELOS, 1-5-C/ SOL, 61-65	Ref. Catastral: 65321/01-06	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SOL, 49-59	Ref. Catastral: 65321/07-12	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARIMANTA, 4	Ref. Catastral: 65321/13	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 30-32	Ref. Catastral: 65321/14-15	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 34	Ref. Catastral: 65321/16	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 36	Ref. Catastral: 65321/17	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 38-42	Ref. Catastral: 65321/18-20	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 44-46	Ref. Catastral: 65321/21-22	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PAÑUELO-RONDA DE SAN TELMO	Ref. Catastral: 65322/01-03	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PAÑUELO-RONDA DE SAN TELMO	Ref. Catastral: 65323/01-04	Catalogación: A.I.b.	Intervención:	Observaciones/Prescripciones:
C/ PAÑUELO, 9-11-C/ CAMPANA, 41-45	Ref. Catastral: 65330/01-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 39	Ref. Catastral: 65330/06	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 37	Ref. Catastral: 65330/07	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA,35	Ref. Catastral: 65330/08	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:

C/ CAMPANA, 31-33	Ref. Catastral: 65330/09-10	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPANA, 27-29-C/ PORVENIR, 34	Ref. Catastral: 65330/11-13	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVENIR, 36-38	Ref. Catastral: 65330/14-15	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVENIR, 40	Ref. Catastral: 65330/16	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVENIR, 42	Ref. Catastral: 65330/17	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PORVENIR, 46	Ref. Catastral: 65330/19	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PAÑUELO-RONDA SAN TELMO	Ref. Catastral: 66336/01-04	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:

**SECTOR 13 "MADRE DE DIOS"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ ALAMOS, 8-10	Ref. Catastral: 66320/01-02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ALAMOS, 12-18	Ref. Catastral: 66320/03-06	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ALAMOS, 20-22-C/ ACEBUCHÉ, 9-13	Ref. Catastral: 66320/07-11	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ACEBUCHÉ, 10-20-C/ PUERTAS DEL SOL, 9-23	Ref. Catastral: 66325/01-13	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MADRES DE DIOS-C/ MANUEL TORRE	Ref. Catastral: 67320/01-07	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MADRE DE DIOS	Ref. Catastral: 67320/08-09	Catalogación: C.A.b./A.I.b.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ALAMOS, 21	Ref. Catastral: 67320/11-14	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ALAMOS, 11	Ref. Catastral: 67320/15	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ALAMOS, 7-9	Ref. Catastral: 67320/16-18	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MADRE DE DIOS	Ref. Catastral: 67330/01	Catalogación: C.A.b./A.I.b.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOMEQ, 1-9	Ref. Catastral: 68310/01-03	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUANA JUGAN, 19-21	Ref. Catastral: 68310/04-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUANA JUGAN, 17	Ref. Catastral: 68310/06	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUANA JUGAN, 15-C/ VENTURA MISA, 14	Ref. Catastral: 68310/07-08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VENTURA MISA, 16	Ref. Catastral: 68310/09	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VENTURA MISA, 18-20	Ref. Catastral: 68310/11	Catalogación: C.A.b./I.G./A.I.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MENDEZ NUÑEZ	Ref. Catastral: 68310/12	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUANA JUGAN, 14	Ref. Catastral: 68311/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MENDEZ NUÑEZ, 9	Ref. Catastral: 68320/01	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARGÜELLES, 4-10	Ref. Catastral: 68320/02-04	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VENTURA MISA, 3-7	Ref. Catastral: 68320/05-08	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MENDEZ NUÑEZ, 19	Ref. Catastral: 68320/09	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MENDEZ NUÑEZ, 15-17	Ref. Catastral: 68320/10-11	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MENDEZ NUÑEZ	Ref. Catastral: 68320/12-14	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUANA JUGAN, 7	Ref. Catastral: 69320/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PADRE TORRES SILVA, 14	Ref. Catastral: 69320/02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PADRE TORRES SILVA	Ref. Catastral: 69320/03-05	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PADRE TORRES SILVA	Ref. Catastral: 69320/06	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PADRE TORRES SILVA, 24	Ref. Catastral: 69320/07	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PADRE TORRES SILVA, 26-28-C/ ARGÜELLES, 17-21	Ref. Catastral: 69320/08-12	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARGÜELLES, 13-15	Ref. Catastral: 69320/13-14	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARGÜELLES, 11	Ref. Catastral: 69320/15-17	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:

C/ PADRE TORRES SILVA-C/ FERROCARRIL	Ref. Catastral: 69322/01-09	Catalogación: A.I.a.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARGÜELLES	Ref. Catastral: 69325/01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARGÜELLES-C/ VENTURA MISA	Ref. Catastral: 69325/03-21	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VENTURA MISA, 9	Ref. Catastral: 69325/22	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PADRE TORRES SILVA	Ref. Catastral: 69328/01-04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ARGÜELLES, 5-9	Ref. Catastral: 69328/05-07	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MENDEZ NUÑEZ, 5-C/ ARGÜELLES, 3	Ref. Catastral: 69328/08-09	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ FERROCARRIL-C/ PADRE TORRES SILVA	Ref. Catastral: 69336/01-09	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:

**SECTOR 14 "SAN TELMO"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
	Ref. Catastral: 60312/01-02	Catalogación: F.O.	Intervención: ESP.LIBRE	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANCHO MOLINO 2-6	Ref. Catastral: 61318/01-03	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANCHO MOLINO 8	Ref. Catastral: 61318/04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANCHO MOLINO, 10	Ref. Catastral: 61318/05	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANCHO MOLINO, 12	Ref. Catastral: 61318/06	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANCHO MOLINO, 14-20D	Ref. Catastral: 61318/07-10	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANCHO MOLINO, 20	Ref. Catastral: 61318/11	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
RONDA MULEROS, 43	Ref. Catastral: 61318/12	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
RONDA MULEROS, 37D-41	Ref. Catastral: 61318/13-17	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARZA, 9	Ref. Catastral: 61320/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINO DE VIENTO, 4	Ref. Catastral: 61320/02	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINO DE VIENTO, 6-10	Ref. Catastral: 61320/03-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINO DE VIENTO, 12	Ref. Catastral: 61320/06	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINO DE VIENTO, 14	Ref. Catastral: 61320/07	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINO DE VIENTO, 16	Ref. Catastral: 61320/08	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANCHO MOLINO, 15-19	Ref. Catastral: 61320/09-11	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANCHO MOLINO, 13	Ref. Catastral: 61320/12	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANCHO MOLINO, 5-11	Ref. Catastral: 61320/13-16	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANCHO MOLINO, 3	Ref. Catastral: 61320/17	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARZA, 17-21	Ref. Catastral: 61320/18-20	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARZA, 15	Ref. Catastral: 61320/21	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARZA, 11-13	Ref. Catastral: 61320/22-23	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN TELMO	Ref. Catastral: 62310/01-02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CERRO FUERTE, 8	Ref. Catastral: 62320/01	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CERRO FUERTE, 10	Ref. Catastral: 62320/02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CERRO FUERTE, 14-18	Ref. Catastral: 62320/03-05	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CERRO FUERTE, 20	Ref. Catastral: 62320/06	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CERRO FUERTE, 22	Ref. Catastral: 62320/07	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARTIN FERNANDEZ, 4	Ref. Catastral: 62320/08	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARTIN FERNANDEZ, 6-10	Ref. Catastral: 62320/09-11	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARTIN FERNANDEZ	Ref. Catastral: 62320/12	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:



C/ MARTIN FERNANDEZ	Ref. Catastral: 62320/13-14	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANCHO MOLINO	Ref. Catastral: 62320/15-17	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
	Ref. Catastral: 62320/18	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
	Ref. Catastral: 62320/19	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GALVAN, 13	Ref. Catastral: 62320/20-21	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GALVAN, 11	Ref. Catastral: 62320/22	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GALVAN, 3-9	Ref. Catastral: 62320/23-26	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RAMON DE CALA, 4	Ref. Catastral: 62328/01	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RAMON DE CALA, 6	Ref. Catastral: 62328/02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RAMON DE CALA	Ref. Catastral: 62328/03	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RAMON DE CALA, 10	Ref. Catastral: 62328/04	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RAMON DE CALA, 12-18-C/ CERRO FUERTE, 2	Ref. Catastral: 62328/05-09	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CERRO FUERTE, 4	Ref. Catastral: 62328/10	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CERRO FUERTE, 6-C/ GALVAN, 2-4	Ref. Catastral: 62328/11-12	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GALVAN, 6-8	Ref. Catastral: 62328/13-14	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GALVAN, 10-C/ MOLINO DE VIENTO, 9	Ref. Catastral: 62328/15-17	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINO DE VIENTO, 3-7	Ref. Catastral: 62328/18-20	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MOLINO DE VIENTO, 1	Ref. Catastral: 62328/21	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARZA, 5	Ref. Catastral: 62328/22	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARZA, 3-C/ GALVAN, 2	Ref. Catastral: 62328/23-24	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARTIN FERNANDEZ, 1	Ref. Catastral: 63310/01	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN JUSTO, 6-8	Ref. Catastral: 63310/02-03	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN JUSTO, 10-14-C/ PAVIA, 2-6	Ref. Catastral: 63310/04-08	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PAVIA, 8-C/ SAN TELMO, 4-6	Ref. Catastral: 63310/09-11	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARTIN FERNANDEZ, 13	Ref. Catastral: 63310/12	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARTIN FERNANDEZ, 9-11	Ref. Catastral: 63310/13-14	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MARTIN FERNANDEZ, 3-7	Ref. Catastral: 63310/15-17	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PAVIA, 8	Ref. Catastral: 63312/01-02	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PAVIA, 13	Ref. Catastral: 63315/01	Catalogación: I.G.	Intervención: REST.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PAVIA, 3-9	Ref. Catastral: 63315/02-05	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EMPEDRADA, 16D-22-C/ LECHERAS, 1	Ref. Catastral: 63323/01-06	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN JUSTO	Ref. Catastral: 63323/07-10	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN JUSTO, 9	Ref. Catastral: 63323/11	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN JUSTO, 3-7	Ref. Catastral: 63323/12-14	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN JUSTO, 1	Ref. Catastral: 63323/15	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ LECHERAS, 3-5	Ref. Catastral: 63323/16-17	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ EMPEDRADA, 2	Ref. Catastral: 63328/01-02	Catalogación: I.E.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Palacio Villapanés
C/ EMPEDRADA, 4-C/ BARO, 2	Ref. Catastral: 63328/03-04	Catalogación: C.A.b.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BARO, 4	Ref. Catastral: 63328/04	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CERRO FUERTE, 3-5	Ref. Catastral: 63328/06-07	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CAMPILLO, 2-4	Ref. Catastral: 64311/01-02	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN JUSTO, 16	Ref. Catastral: 64317/01	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:

C/EMPEDRADA-CLEMENTE-SAN CLEMENTE-CAMPILLO	Ref. Catastral: 64320/01-15	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN CLEMENTE-PZA. ORELLANA	Ref. Catastral: 65325/01-11	Catalogación: A.I.b.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:

**SECTOR 15 "SAN MIGUEL"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESTEREROS, 2-6	Ref. Catastral: 58334/01-03	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESTEREROS, 8	Ref. Catastral: 58334/04	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESTEREROS 10, SANTA CLARA 20	Ref. Catastral: 58334/05-06	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VICARIO, 1-7	Ref. Catastral: 58334/07-10	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA CARBON 3, C/ VICARIO 2	Ref. Catastral: 59328/01-02	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VICARIO, 4-10	Ref. Catastral: 59328	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VICARIO, 12-20	Ref. Catastral: 59328/07-08	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VICARIO 22-24, ALTOZANO 3, OROPESA 2-6	Ref. Catastral: 59328/09-15	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
RONDA DE MULEROS, 5	Ref. Catastral: 59328/16	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
RONDA DE MULEROS, 3	Ref. Catastral: 59328/17	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN ANTON 4, SANTA CLARA 3	Ref. Catastral: 59335/01-02	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN ANTON 6-6D	Ref. Catastral: 59335/03-04	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN ANTON, 8	Ref. Catastral: 59335/05	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN ANTON, 10	Ref. Catastral: 59335/06	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN ANTON, 12-14	Ref. Catastral: 59335/07-08	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN ANTON, 16	Ref. Catastral: 59335/09	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VICARIO, 21	Ref. Catastral: 59335/10	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VICARIO, 17-19	Ref. Catastral: 59335/11-12	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VICARIO, 15	Ref. Catastral: 59335/13	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ VICARIO 13-13D, SANTA CLARA 5-7	Ref. Catastral: 59335/14-17	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BERROCALAS 2-12,SANTA CLARA 8-16,ESTEREROS 5-11	Ref. Catastral: 59338/01-15	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ESTEREROS, 3	Ref. Catastral: 59338/16	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUARNIDOS, 11-15	Ref. Catastral: 59338/17-19	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUARNIDOS, 9	Ref. Catastral: 59338/20	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUARNIDOS, 5-7	Ref. Catastral: 59338/21	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ FATE, 7	Ref. Catastral: 59341/01	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ FATE 3-5, C/ SAN MIGUEL 10-14D	Ref. Catastral: 59341/02-06	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN MIGUEL, 14	Ref. Catastral: 59341/07	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN MIGUEL, 16	Ref. Catastral: 59341/08	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA SAN MIGUEL, 9	Ref. Catastral: 59341/09	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura y lenguaje inadecuados
C/ SANTA CECILIA	Ref. Catastral: 59341/10-12	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANTA CECILIA, 1	Ref. Catastral: 59341/13	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN AGUSTIN, 9-19	Ref. Catastral: 59341/14-19	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUARNIDOS 1, SANTA CECILIA, 4	Ref. Catastral: 59346/01-02	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANTA CECILIA, 6	Ref. Catastral: 59346/03	Catalogación: A.I.B	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANTA CECILIA	Ref. Catastral: 59346/04-05	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA SAN MIGUEL, 5	Ref. Catastral: 59346/06	Catalogación: A.I.b	Intervención: n.p.	Observaciones/Prescripciones:



PLAZA SAN MIGUEL 3B-4	Ref. Catastral: 59346/07-08	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA SAN MIGUEL, 3	Ref. Catastral: 59346/09	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA SAN MIGUEL, 2	Ref. Catastral: 59346/10	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANTA CLARA 4, C/ BERROCALAS 1-9	Ref. Catastral: 59346/11-16	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN MIGUEL, SAN AGUSTIN, FATE	Ref. Catastral: 59350/01-11	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CABALLEROS 4-10, SAN MIGUEL 1-7	Ref. Catastral: 59352/01-07	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BANASTOS, 2-4	Ref. Catastral: 60320/01-02	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BANASTOS, 6	Ref. Catastral: 60320/03	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ MULEROS, 3-3D	Ref. Catastral: 60320/04-05	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ OROPESA, 5-11	Ref. Catastral: 60320/06-10	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BARJA, 2	Ref. Catastral: 60330/01	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BARJA, 4-8	Ref. Catastral: 60330/02-03	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BARJA, 10	Ref. Catastral: 60330/04	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ POLLO, 3-D	Ref. Catastral: 60330/05	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ POLLO, 6	Ref. Catastral: 60330/06	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Edificio del S. XVII
C/ POLLO, 8-10	Ref. Catastral: 60330/07-08	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN ANTON, 9-15	Ref. Catastral: 60330/09-12	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN ANTON, 7	Ref. Catastral: 60330/13	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN ANTON, 5	Ref. Catastral: 60330/14	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interesante ejemplo de corral de vecinos
C/ SANTA CLARA 1, SAN ANTON 3	Ref. Catastral: 60330/15-16	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BARJA 12-18, ENCARAMADA 6	Ref. Catastral: 60334/01-05	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ENCARAMADA, 8	Ref. Catastral: 60334/06	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ENCARAMADA, 10	Ref. Catastral: 60334/07	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ENCARAMADA, 12-14	Ref. Catastral: 60334/08-09	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ENCARAMADA, 16	Ref. Catastral: 60334/10	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ENCARAMADA, 18-20	Ref. Catastral: 60334/11-12	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ALTOZANO 3, C/ POLLO 7-11	Ref. Catastral: 60334/13-16	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ POLLO, 3D-5	Ref. Catastral: 60334/17-18	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ POLLO, 3	Ref. Catastral: 60334/19	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PAVON, 2	Ref. Catastral: 60340/01	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CABALLEROS, 26-34	Ref. Catastral: 60340/02-06	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CABALLEROS, 36	Ref. Catastral: 60340/07	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CABALLEROS, 38	Ref. Catastral: 60340/08	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CABALLEROS, 40	Ref. Catastral: 60340/09	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CABALLEROS, 42	Ref. Catastral: 60340/10	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BARJA, 7	Ref. Catastral: 60340/11	Catalogación: C.A.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ BARJA, 3-5	Ref. Catastral: 60340/12-13	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA SANTOS, 3	Ref. Catastral: 60340/14-17	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN PABLO 4-6, CABALLEROS 12-18	Ref. Catastral: 60348/01-06	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CABALLEROS, 20	Ref. Catastral: 60348/07	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CABALLEROS 20D-24	Ref. Catastral: 60348/08-10	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PAVON, 1	Ref. Catastral: 60348/11	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:

PLAZA SAN MIGUEL, 1	Ref. Catastral: 60348/12	Catalogación: I.E.	Intervención: CONS.EST.	Observaciones/Prescripciones: Iglesia de San Miguel
C/ SAN MIGUEL, 9-17	Ref. Catastral: 60348/13-16	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SAN PABLO, 8-20	Ref. Catastral: 60350/01-06	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 34	Ref. Catastral: 60350/07	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 36	Ref. Catastral: 60350/08	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Lenguaje inadecuado
C/ DOÑA FELIPA 3-5, C/ CABALLEROS 23	Ref. Catastral: 60350/09-11	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CABALLEROS, 17-21	Ref. Catastral: 60350/12-13	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 30	Ref. Catastral: 60352/01	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 2	Ref. Catastral: 60358/01	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura y lenguaje inadecuados
C/ CORREDERA, 10-12	Ref. Catastral: 60358/02-03	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA 14-26, SAN PABLO 5-13, CABALLEROS 9-11	Ref. Catastral: 60358/04-14	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
CRUZ VIEJA-ZARZA, 4	Ref. Catastral: 61330/01-03	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARZA, 6-8	Ref. Catastral: 61330/04-05	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARZA, 10-12	Ref. Catastral: 61330/06-07	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARZA, 16	Ref. Catastral: 61330/08	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARZA, 18-20	Ref. Catastral: 61330/09-11	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ENCARAMADA, 19-21	Ref. Catastral: 61330/12-13	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ENCARAMADA, 9-17	Ref. Catastral: 61330/14-18	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ENCARAMADA, 3-7	Ref. Catastral: 61330/19-21	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 38-40	Ref. Catastral: 61340/01-02	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CASTILLA, 4-5	Ref. Catastral: 61340/03-04	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CASTILLA, 2-3	Ref. Catastral: 61340/05-06	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CASTILLA, 1	Ref. Catastral: 61340/07	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ COTOFRE, 4	Ref. Catastral: 61340/08	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ COTOFRE, 6	Ref. Catastral: 61340/09	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PEDRO ALONSO, 8	Ref. Catastral: 61340/10	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PEDRO ALONSO, 10-16	Ref. Catastral: 61340/11-13	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CABALLEROS, 37-41	Ref. Catastral: 61340/14-16	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CABALLEROS, 35	Ref. Catastral: 61340/17	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CABALLEROS, 29-33	Ref. Catastral: 61340/18-20	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CABALLEROS, 27	Ref. Catastral: 61340/21	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CABALLEROS, 25	Ref. Catastral: 61340/22	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ DOÑA FELIPA	Ref. Catastral: 61340/23-25	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 44-50	Ref. Catastral: 61340/01-04	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CORREDERA, 52	Ref. Catastral: 61340/05	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PEDRO ALONSO, 2	Ref. Catastral: 61340/06	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PEDRO ALONSO, 4	Ref. Catastral: 61340/07	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ COTOFRE	Ref. Catastral: 61340/08-09	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:

**SECTOR 16 "SILOS"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ PUERTO, AVDA. TORRESOTO, JUAN SANCHEZ	Ref. Catastral: 55333/01-22	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Barriada La Alegría.
C/ PUERTO 17D	Ref. Catastral: 56332/01	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PUERTO 15-17	Ref. Catastral: 56332/02-03	Catalogación: C.C.	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PUERTO 5-13	Ref. Catastral: 56332/04-11	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ PUERTO, 3	Ref. Catastral: 56332/12	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUAN SANCHEZ, 2-6	Ref. Catastral: 56332/13-15	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUAN SANCHEZ 8-14, C/ CAYETANO PICADO 1	Ref. Catastral: 56332/16-20	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA SILOS, 2-4	Ref. Catastral: 37322/01-02	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA DEL CARBON	Ref. Catastral: 37322/03-06	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUAN SANCHEZ, 9	Ref. Catastral: 57328/01	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA SILOS, 5-7	Ref. Catastral: 57328/02-04	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
AVDA. TORRESOTO, 6	Ref. Catastral: 57328/05	Catalogación:	Intervención: ESP. LIBRE	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUAN SANCHEZ, AVDA. TORRESOTO	Ref. Catastral: 57328/06-24	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUAN SANCHEZ, 1-5	Ref. Catastral: 57322/01-03	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ JUAN SANCHEZ 7, PLAZA SILOS 13	Ref. Catastral: 57322/04-05	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA SILOS	Ref. Catastral: 57337/01	Catalogación: F.O.	Intervención: ESP. LIBRE	Observaciones/Prescripciones: Antigua Comisaría de Policía
C/ RODRIGO LEON	Ref. Catastral: 58336/01-03	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ RODRIGO LEON	Ref. Catastral: 58336/04-06	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
PLAZA SILOS, PLAZA CARBON	Ref. Catastral: 58336/07-12	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ CONDE DE BAYONA, 4	Ref. Catastral: 58340/01	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Antiguo Convento de S. Agustín
C/ GUARNIDOS, 2D	Ref. Catastral: 58340/02	Catalogación: F.O.	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Altura y lenguaje inadecuados
C/ GUARNIDOS, 2	Ref. Catastral: 58340/03	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUARNIDOS, 4-12	Ref. Catastral: 58340/04-08	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUARNIDOS, 14	Ref. Catastral: 58340/09	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ GUARNIDOS 16-18, C/ RODRIGO LEON 2-4	Ref. Catastral: 58340/10-13	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones:

**SECTOR 17 "ALCUBILLA"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
C/ PUERTO, CHAPARRA, ARROYO, MANUEL M <sup>a</sup> GONZALEZ	Ref. Catastral: 55350	Catalogación: I.G./A.I.b	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: Bodegas González Byass. Jardín Protegido J8

**SECTOR 18 "CHAPARRA"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
CUESTA CHAPARRA, CALZADA DEL ARROYO	Ref. Catastral: 53360/01A-10	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: Bodegas Domecq

**SECTOR 19 "TOROS"**

Localización	Ref. Catastral	Catalogación	Intervención	Observaciones/Prescripciones:
AVDA. ALCALDE ALVARO DOMEQ	Ref. Catastral: 62460/01	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANTO DOMINGO	Ref. Catastral: 62460/02	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Bodega ampliada por Fernando de la Cuadra que diseñó la fachada a calle Santo Domingo.
C/ SANTO DOMINGO-C/ PAUL	Ref. Catastral: 62460/03-04	Catalogación: I.G.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Dos pares de bodegas gemelas. Interés tipológico

C/ PAUL	Ref. Catastral: 62460/05	Catalogación: C.A.b	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Interés tipológico
AVDA. ALCALDE ALVARO DOMECA	Ref. Catastral: 62460/06	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: (06) Palacio del Vino, (07-10) Bloques de viviendas
C/ ZARAGOZA	Ref. Catastral: 63444/01	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ SANTO DOMINGO	Ref. Catastral: 63450/01-03	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones: U.E. 6.V.1
C/ CIRCO-PAUL-SANTO DOMINGO	Ref. Catastral: 63450/04-06	Catalogación: I.G./C.A.b/A.I.b	Intervención: REHAB./N.P.	Observaciones/Prescripciones: I.G y C.A = Rehabilitación. Cascos de bodega. Interés tipológico
C/ ZARAGOZA-CIRCO	Ref. Catastral: 64446/01-02	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
C/ ZARAGOZA	Ref. Catastral: 65446/01-07	Catalogación: A.I.b	Intervención: N.P.	Observaciones/Prescripciones:
	Ref. Catastral: 65448	Catalogación: I.E.	Intervención: REHAB.	Observaciones/Prescripciones: Plaza de Toros. Interés tipológico