

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ORDEN de 14 de agosto de 2015, por la que se dispone la publicación de la Orden de 9 de enero de 2014, por la que se aprueban definitivamente las determinaciones del plan especial de protección y reforma interior del conjunto histórico de Tarifa, Cádiz, afectadas por la suspensión decretada por la Orden de 31 de mayo de 2012, de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.*

#### A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 9 de enero de 2014, aprobó definitivamente las determinaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de Tarifa que quedaron suspendidas en virtud del apartado segundo de la Orden de 31 de mayo de 2012, de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, a reserva de la simple subsanación de las siguientes deficiencias, cuya verificación atribuye a la Dirección General de Urbanismo, supeditando el registro y publicación del instrumento al cumplimiento de las mismas:

a) Deberán completarse los cuadros relativos al cálculo del aprovechamiento medio de las diferentes áreas de reparto, incluyendo en éstos el coeficiente de uso y tipología determinado en el artículo 60 de la LOUA.

b) Deberá corregirse el error existente en el cuadro del área de reparto 4, relativo al uso y tipología característicos.

2. Con fecha de 2 de septiembre de 2014, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería, documentación técnica y administrativa relativa al documento de cumplimiento de la citada Orden de 9 de enero de 2014, tras su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Tarifa en sesión de 22 de julio de 2014.

Advertido un error en el documento, la Dirección General de Urbanismo requirió al Ayuntamiento su subsanación, teniendo entrada el 5 de enero de 2015, la documentación técnica requerida.

Con fecha de 11 de febrero de 2015, la documentación del expediente se completó con el certificado de la toma de conocimiento por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 27 de enero de 2015, de la corrección efectuada en el documento de cumplimiento de la Orden de 9 de enero de 2014, aprobado en sesión plenaria de 22 de julio de 2014, que afecta al apartado 3 de la Memoria de ordenación «justificación del ámbito».

3. La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 16 de febrero de 2015, informó favorablemente el documento aprobado en sesión plenaria de 22 de julio de 2014, como cumplimiento de la Orden de 9 de enero de 2014, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, anteriormente citada.

4. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, en su artículo 41.1, que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

Con fecha de 18 de marzo de 2015 la Delegación Territorial en Cádiz anotó accesoriamente y depositó el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Tarifa, asignándole el número de registro 6412, en la Sección de Instrumento de Planeamiento del Libro de Tarifa de la Unidad Registral de esa provincia, a los efectos del artículo 21 del Decreto 2/2004, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los espacios y bienes catalogados, y se crea el Registro Autonómico, para proceder a su inscripción en el citado Registro Autonómico.

5. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud del artículo 13 del Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, resulta competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo,

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con las disposiciones legales y vigentes de general aplicación,

#### D I S P O N G O

Único. Publicar la Orden de 9 de enero de 2014, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueban definitivamente las determinaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de Tarifa que quedaron suspendidas en

virtud del apartado segundo de la Orden de 31 de mayo de 2012, de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente; junto con su normativa urbanística que se publicará como Anexo de esa Orden.

Sevilla, 14 de agosto de 2015

JOSÉ GREGORIO FISCAL LÓPEZ  
Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

## A N E X O

«ORDEN POR LA QUE SE APRUEBAN DEFINITIVAMENTE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE TARIFA, CÁDIZ, AFECTADAS POR LA SUSPENSIÓN DECRETADA POR LA ORDEN DE 31 DE MAYO DE 2012 DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE.

### A N T E C E D E N T E S

1. El planeamiento vigente en la actualidad en el municipio de Tarifa es la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 17 de mayo de 1989, la cual, en sesión de 27 de julio de 1990, acordó aprobar definitivamente el Texto Refundido y Modificaciones de la Revisión-Adaptación del PGOU (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, BOP de 6 de septiembre de 1990).

Posteriormente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 18 de octubre de 1995, acordó aceptar el Texto Refundido del PGOU de Tarifa (cuyas Normas Urbanísticas se publican en el BOP de 11 de mayo de 2002), por cuanto cumplimenta lo acordado por la Comisión Provincial de Urbanismo en la resolución de 27 de julio de 1990.

La Adaptación Parcial de dicho PGOU a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, ha sido aprobada por el Ayuntamiento Pleno de Tarifa en sesión de 23 de marzo de 2010, de conformidad con la Disposición transitoria segunda de la citada Ley, y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en adelante Decreto 11/2008. El Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial se publica en el BOP de 27 de octubre de 2010.

2. El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de Tarifa, en adelante PEPRICH, fue aprobado inicialmente el día 31 de mayo de 2001, es decir, con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA. Es por ello que, según la Disposición transitoria cuarta de la citada legislación, al tratarse de un procedimiento iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, continuará tramitándose conforme a la ordenación de los procedimientos y de las competencias administrativas contenida en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana vigente en el momento de su aprobación inicial, es decir, a la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siendo de aplicación el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR).

La competencia para la aprobación definitiva del Plan Especial viene establecida en el artículo 118.3.c) del TRLR, que atribuye al órgano autonómico competente la aprobación definitiva de los Planes Especiales de municipios que no sean capitales de provincia ni posean una población de más de 50.000 habitantes.

En virtud del artículo 4.4.a) del Decreto 525/2008, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, corresponde al titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo "cualquier competencia en materia de ordenación del territorio y urbanismo que la legislación vigente atribuya a la Administración de la Comunidad Autónoma sin especificar el órgano que deba ejercerla".

Como consecuencia, mediante Orden de 31 de mayo de 2012, de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, se resolvió sobre la aprobación definitiva del PEPRICH. El apartado segundo de dicha orden dispone suspender la aprobación definitiva de las determinaciones relativas al suelo urbano no consolidado delimitado en el citado instrumento, así como las relativas a las Zonas de Ordenanza 1 a 7 incluidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del mismo, por contener éstas deficiencias sustanciales a subsanar.

El Ayuntamiento de Tarifa, en sesión del Pleno de 23 de julio de 2013, aprueba el documento de subsanación de deficiencias indicadas en la citada orden, acordándose asimismo elevar dicha documentación a la consejería competente en materia de urbanismo para el levantamiento de la suspensión sobre aprobación definitiva decretada en la misma.

El documento aportado, además de incluir la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado segundo de la orden, elimina las determinaciones que fueron denegadas en virtud del apartado tercero de la misma, por exceder el ámbito establecido en el artículo 2.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU 1995, que se corresponde con el grafiado en el Plano núm. 5.º del citado instrumento.

En virtud de lo anterior, corresponde la resolución sobre el levantamiento de suspensión decretado en la orden citada al titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como órgano que ha asumido las competencias en materia de urbanismo que venía ejerciendo hasta ahora la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.1 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.

3. Con fecha de 12 de diciembre de 2013, la Dirección General de Urbanismo informó favorablemente el documento de innovación, debiendo realizarse sin embargo subsanaciones técnicas en el documento de forma previa al depósito del mismo en los registros administrativos de instrumentos urbanísticos y la publicación de su normativa en BOJA.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Especiales que desarrollen y se ajusten a las determinaciones del Plan General y se refieran a municipios que no sean capitales de provincia ni ciudades de más de 50.000 habitantes, de conformidad con el artículo 118.3.c) del TRLS; así como el artículo 4.4.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 7.1 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.

Segundo. De conformidad con la Disposición transitoria cuarta de la LOUA, el presente expediente se ha tramitado de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRS), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, en vigor en la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud del artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y la LOUA respecto al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

Tercero. La Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, mediante Orden de 31 de mayo de 2012, aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de Tarifa. El apartado segundo de dicha orden dispone suspender la aprobación definitiva de las determinaciones relativas al suelo urbano no consolidado delimitado en el citado instrumento, así como las relativas a las Zonas de Ordenanza 1 a 7 incluidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del mismo, por contener éstas deficiencias sustanciales a subsanar.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el informe de 12 de diciembre de 2013 de la Dirección General de Urbanismo,

#### D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente las determinaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de Tarifa que quedaron suspendidas en virtud del apartado segundo de la Orden de 31 de mayo de 2012, de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, a reserva de la simple subsanación de las siguientes deficiencias, supeditando el registro y publicación del instrumento al cumplimiento de la misma:

- a) Deberán completarse los cuadros relativos al cálculo del aprovechamiento medio de las diferentes áreas de reparto, incluyendo en éstos el coeficiente de uso y tipología determinado en el artículo 60 de la LOUA.
- b) Deberá corregirse el error existente en el cuadro del área de reparto 4, relativo al uso y tipología característicos.

Segundo. Una vez verificada por la Dirección General de Urbanismo la subsanación de las deficiencias anteriormente señaladas, se procederá al registro y publicación del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

Tercero. Esta Orden se notificará al Ayuntamiento de Tarifa y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía junto con su normativa urbanística, una vez resuelto por el Delegado Territorial el depósito e inscripción previo del instrumento de planeamiento, de conformidad con el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de

7 de enero, por el que se regulan los registros de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente Orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Sevilla, 9 de enero de 2014. Fdo.: María Jesús Serrano Jiménez, Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio».

## ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

---

**ARTÍCULO 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las determinaciones del Plan Especial serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en el ámbito delimitado en el plano 1 del mismo.

El ámbito corresponde con el señalado en el plano de ordenación núm. 5 a escala 1:1.000 del Plan General de Ordenación Urbana vigente, incluyendo la fachada de la primera línea de edificación paralela al recinto amurallado y los jardines adyacentes al mismo.

**ARTÍCULO 63.- CONDICIONES ESTÉTICAS PARA LAS FACHADAS DE LA PRIMERA LÍNEA DE EDIFICACIÓN PARALELA AL RECINTO AMURALLADO**

1. Las condiciones señaladas en este artículo serán de aplicación a la fachada de la primera línea de edificación paralela al recinto amurallado de las siguientes calles:
  - Avenida de Andalucía entre las calles Batalla del Salado y San Isidro.
  - Amador de los Ríos entre las calles Batalla del Salado y prolongación Calzadilla de Téllez.
  - Calzadilla de Téllez entre las calles Amador de los Ríos y Paseo del Retiro.
2. Además de las condiciones relativas a la salvaguarda de la imagen urbana señaladas en el artículo 48 de esta Normativa, las fachadas de las edificaciones señaladas deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Todas las fachadas deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos pintados de color blanco y textura lisa, admitiéndose otros colores en el caso de preexistencias debidamente probadas.
  - b) Los recercados en fachadas podrán ir pintados en colores tradicionales.
  - c) La carpintería exterior deberá ser preferentemente de madera pintada, o barnizada de colores tradicionales. También se admiten como acabados el hierro pintado, PVC, aluminio lacado en colores tradicionales y aluminio anodizado, prohibiéndose el color natural, el bronce y el dorado.

**ARTÍCULO 75.- PROTECCIÓN VISUAL Y PAISAJÍSTICA**

Esta protección tiene como objetivo regular las actuaciones a realizar en el entorno inmediato exterior del recinto amurallado, con el fin de asegurar una percepción visual y paisajística de la muralla de alta calidad, en función del gran valor histórico y artístico del bien que se protege.

Se establece un entorno de protección en el que se incluyen los espacios ajardinados vinculados directamente con la muralla, incluida el jardín de la Alameda (Figura 11).

En el ámbito delimitado únicamente se permiten las obras de ajardinamiento, admitiéndose las instalaciones provisionales reguladas en el art. 68 de esta normativa.

En el entorno de protección visual y paisajística para la realización de cualquier tipo de obra será necesaria la solicitud de licencia de obras y su obtención deberá ir precedida de informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

**TÍTULO IV. ZONAS DE ORDENANZA**

---

## ORDENANZA 1

---

### 1. DEFINICIÓN

Corresponde a las manzanas que morfológicamente conforman la mayor parte del Centro Histórico, con tipología de manzana cerrada con patio de parcela, siendo este el elemento estructurante de la edificación. Las edificaciones entre medianeras ajustan sus fachadas a la alineación oficial exterior.

Se engloban en esta ordenanza las edificaciones correspondientes a las zonas homogéneas delimitadas A, B, D, G y L, zonas que aún siguiendo procesos morfológicos diferenciados: A calles estrechas y sinuosas, B, G y L calles estrechas rectilíneas, D calles de trazado rectilíneo que se interrumpen para formar pequeñas plazas; los tipos constructivos responden a los mismos invariantes arquitectónicos.

Tipológicamente son edificaciones con patio que corresponden en su mayoría a viviendas colectivas que se distribuyen a partir del zaguán y patio.

### 2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. Se considera parcela mínima la parcela catastral existente en el momento de aprobación del presente Plan Especial.
2. Con carácter general se prohíben las agregaciones y segregaciones de parcelas.
3. Excepcionalmente se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas en los siguientes casos:
  - Parcelas incluidas en unidades de ejecución.
  - Operaciones de carácter singular destinadas a inmuebles dotacionales que justificadamente necesiten la agregación de parcelas.
  - Cuando la superficie de parcela sea tan reducida o su forma sea tal que no permita la edificación residencial.

En estos casos se requerirá siempre el informe favorable y vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

#### 2.1 CONDICIONES DE LAS AGREGACIONES Y SEGREGACIONES:

**Agregaciones:** Se permitirá la agregación de parcelas destinadas a edificación residencial cuando se cumplan al menos dos de las siguientes condiciones:

- Que el frente de parcela a la vía pública sea menor de 4,5 m.
- Que la superficie de parcela sea inferior a 45 m<sup>2</sup>
- Que el resultado de la agrupación no origine un nuevo frente de parcela superior a 10 m, y la superficie de la parcela resultante no sea superior a la parcela media de la zona de ordenanza donde se encuentran.

La parcela resultante mantendrá las características urbanísticas particulares de cada una de las parcelas agrupadas.

En el caso de edificios que se destinen a uso dotacional y que requieran para completar su programa la ampliación a parcelas colindantes, se permitirá la agrupación, si bien se mantendrá las ordenanzas propias de cada una de las parcelas agrupadas.

**Segregaciones:** Para nuevas parcelaciones en ámbitos incluidos en unidades de ejecución se establecen los siguientes parámetros:

- Parcela mínima.....80 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo.....5 m

### 3. CONDICIONES DE VOLUMEN

#### A. Edificios de nueva planta

Las condiciones que se establecen a continuación se aplicarán exclusivamente en caso de edificación de nueva planta.

**Ocupación:** la ocupación máxima será el 80% de la superficie neta de parcela, con las siguientes excepciones:

- En parcelas pequeñas, de superficie inferior a 60 m<sup>2</sup> se permitirá la ocupación del 100% de la parcela.
- En parcelas en esquina o con frente a dos calles opuestas se podrá ocupar el 100% en una crujía de tres metros paralela a la alineación y el 70% del resto de la parcela.

#### **Edificabilidad:**

- La edificabilidad máxima será de 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medido sobre la superficie de parcela neta.
- En ningún caso se podrá aprovechar edificabilidad sobrante por encima de la altura máxima edificable.
- La superficie edificable se distribuirá en el interior de la parcela con las siguientes condiciones:
  - Situar la línea de edificación en planta baja sobre la alineación señalada en el plano 4. Alineaciones
  - Adosar la edificación a las medianeras, respetando las luces legales existentes cuando la medianera no sea sustituible.

**Altura máxima:** La altura máxima admisible en número de plantas será la consolidada por la edificación preexistente.

**Patios interiores:** El acceso a las edificaciones deberá reproducir la secuencia de los espacios de acceso en las tipologías tradicionales: portal-zaguán-patio, debiendo tomar como referencia en cuanto a distribución y proporciones los ejemplos gráficos que se acompañan. Las obras que se realicen en ellos deberán responder a una composición homogénea, con tratamiento uniforme para todo el inmueble.

Para nuevas edificaciones no se permitirá la construcción de viviendas y apartamentos que consoliden su fachada únicamente a patios interiores de parcela.

#### **Dimensiones de los patios:**

- Superficie mínima: 9 m<sup>2</sup>.
- Forma: que tenga una dimensión mínima de ¼ de la altura del patio, tomando como referencia la mayor altura que conforme el patio.
- Altura máxima: 3 plantas (B+2).
- Disposición en la edificación: No se admitirán patios abiertos a fachada, se dispondrán hacia el interior de la parcela, siguiendo criterios de ubicación y composición tradicionales de acuerdo con la documentación gráfica que se acompaña (Figuras 1, 2, 3).



**B. Edificios con protección ambiental grado 2**

1. En los edificios con protección ambiental grado 2 se mantendrá la edificación existente, sin perjuicio de realizar en ella cualquiera de las obras descritas en el Capítulo 7 del Título I de esta normativa, exceptuando el derribo; las condiciones de volumen serán las propias de cada edificio, manteniéndose las constantes volumétricas existentes en el momento de aprobación del presente Plan Especial. Para la realización de cualquier tipo de obra será necesaria la presentación de la siguiente documentación que refleje el estado actual:
  - a. Planos a escala 1/50 de plantas, alzados y secciones que definan claramente la edificación.
  - b. Esquema volumétrico del edificio.
  - c. Reportaje fotográfico del edificio y su entorno.

En ningún caso podrán acogerse a estas condiciones las parcelas en que hubiera desaparecido la edificación antes de la entrada en vigor de este Plan Especial, aunque la propiedad aportase el contenido documental relacionado en este punto.

2. Adición de plantas: en el caso de que la edificación existente tenga una altura inferior a dos plantas, incluida la planta baja, con carácter excepcional y cuando esté debidamente justificado, se podrá incrementar dicha altura con las siguientes condiciones:

- **Ocupación:**

- Ocupación máxima de planta baja: la consolidada por la edificación existente.
- Ocupación máxima de planta primera: 80% de la superficie neta de parcela.
- Ocupación máxima planta segunda: la superficie resultante de restar a la edificabilidad total permitida la superficie materializada en la edificación existente y prevista en planta baja y primera, con un máximo del 50% de la superficie neta de parcela.
- En ningún caso se permitirá materializar tres plantas (B+2) a fachada exterior en aquellos edificios que tengan en la actualidad dos plantas (B+1).

- **Edificabilidad:** 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medido sobre la superficie de parcela neta  
De forma excepcional y justificada, se permitirá materializar la edificabilidad sobrante hacia el patio interior, en aquellos edificios que tengan en la actualidad dos plantas (B+1), retranqueándose de la fachada exterior un mínimo de tres metros y no superando en ningún caso las tres plantas (B+2).

La adición de plantas será excepcional y deberá ser autorizada por la consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Para el resto de las condiciones de volumen se aplicará lo establecido en el apartado A de esta ordenanza.

En caso de derribo debidamente justificado de la edificación, serán de aplicación las condiciones señaladas en el apartado A de esta ordenanza

**4. CONDICIONES ESTÉTICAS**

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Capítulo.6 Condiciones estéticas, de esta Normativa, con las siguientes especificaciones:

- a) No se permite la construcción de balcones con cierra, salvo en las calles Silos y Jerez y en los edificios donde ya existan y que se fueran a rehabilitar.
- b) Los huecos de fachada mantendrán la composición tradicional con las siguientes limitaciones:
  - La posición de huecos se definirá mediante ejes de modulación vertical; la distancia entre ejes se establecerá dentro del intervalo comprendido entre 2,20 m y 3,90 m.
  - La suma de la anchura de todos los huecos de planta baja no podrá ocupar más de los 2/3 de la longitud de la fachada, teniendo como anchura máxima de hueco 3/4 de la distancia entre ejes, pudiendo alcanzar 3,50 m en el caso de acceso a garajes cuando las condiciones establecidas en el artículo 51 de esta normativa y las condiciones del edificio lo permitan.
  - En plantas de piso la suma de la anchura de todos los huecos no podrá ocupar más de 2/5 de la longitud de fachada y sus proporciones serán similares a las de los huecos de los edificios catalogados en el entorno.
  - La distancia mínima de los huecos a los ejes de medianería será de 60 cm.
  - En edificios existentes en los que la disposición de huecos en fachada no respondiera a la modulación establecida en el punto anterior, podrá mantenerse la composición preexistente.
- c) Los portales de acceso deberán enfatizarse en las nuevas construcciones, tomando como referencia las soluciones constructivas que aparecen en los ejemplos gráficos que al respecto se acompañan (Figuras 7 y 8). Esta determinación no se aplicará en ningún caso a las puertas de garaje.
- d) El acabado de puertas de garaje se realizará en color blanco con el objeto de conseguir su integración en la composición general del edificio.

## ORDENANZA 2

---

### 1. DEFINICIÓN

Corresponde a las parcelas que dan frente a la calle de Nuestra Señora de la Luz en todo su desarrollo, desde la Puerta de Jerez hasta la C/ Sancho IV el Bravo, las parcelas que conforman esta calle desde la Iglesia de San Mateo hasta la torre del Castillo, la gran manzana que sigue el trazado de la antigua muralla a lo largo de las calles Guzmán el Bueno y Aljaranda, y las parcelas que consolidan el frente Sur de la Plaza de Santa María.

Morfológicamente estas parcelas se originan igual que las de la zona de ordenanza 1, pero su situación en los ejes viarios principales de la ciudad ha provocado una paulatina transformación de los tipos tradicionales. Tipológicamente son edificaciones con patio, de mayor superficie que las correspondientes a la Ordenanza 1, corresponden a viviendas unifamiliares o colectivas. Las edificaciones tienen un carácter más abierto, estableciéndose relación directa con la calle con la aparición de balcones y miradores.

### 2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. Se considera parcela mínima la parcela catastral existente en el momento de aprobación del presente Plan Especial.
2. Con carácter general se prohíben las agregaciones y segregaciones de parcelas.
3. Excepcionalmente se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas en los siguientes casos:
  - Parcelas incluidas en unidades de ejecución.
  - Operaciones de carácter singular destinadas a inmuebles dotacionales que justificadamente necesiten la agregación de parcelas.
  - Cuando la superficie de parcela sea tan reducida o su forma sea tal que no permita la edificación residencial.

En estos casos se requerirá siempre el informe favorable y vinculante de la consejería competente en materia de patrimonio histórico.

#### 2.1 CONDICIONES DE LAS AGREGACIONES Y SEGREGACIONES:

**Agregaciones:** Se permitirá la agregación de parcelas con las mismas condiciones establecidas en la Ordenanza 1.

**Segregaciones:** No se permiten segregaciones de parcela, excepto las necesarias para regularizar las alineaciones previstas en el Plan Especial.

### 3. CONDICIONES DE VOLUMEN

#### A. Edificios de nueva planta

Las condiciones que se establecen a continuación se aplicarán exclusivamente en caso de edificación de nueva planta.

**Ocupación:** 80% de la superficie neta de parcela.

**Edificabilidad:**

- La edificabilidad máxima será de 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medido sobre la superficie de parcela neta.
- En ningún caso se podrá aprovechar edificabilidad sobrante por encima de la altura máxima edificable.
- La superficie edificable se distribuirá en el interior de la parcela con las siguientes condiciones:
  - Situar la línea de edificación en planta baja sobre la alineación señalada en el plano 4. Alineaciones
  - Adosar la edificación a las medianeras, respetando las luces legales existentes cuando la medianera no sea sustituible.

**Altura máxima:** La altura máxima admisible en número de plantas será la consolidada por la edificación preexistente.

**Patios interiores:** El acceso a las edificaciones deberá reproducir la secuencia de los espacios de acceso en las tipologías tradicionales que se encuentran en esta zona de ordenanza: portal-zaguán-patio, o portal-patio, debiendo tomar como referencia en cuanto a distribución y proporciones los ejemplos gráficos que se acompañan. Las obras que se realicen en ellos deberán responder a una composición homogénea, con tratamiento uniforme para todo el inmueble en el caso de corresponder a varias viviendas.

No se permitirá la construcción de viviendas que consoliden su fachada únicamente a patios interiores de parcela.

**Dimensiones de los patios:**

- Superficie mínima: 9 m<sup>2</sup>.
- Forma: que tenga una dimensión mínima de 1/4 de la altura del patio, tomando como referencia la mayor altura que conforme el patio.
- Altura: 3 plantas.
- Disposición en la edificación: No se admitirán patios abiertos a fachada, se dispondrán hacia el interior de la parcela, siguiendo criterios de ubicación y composición tradicionales de acuerdo con la documentación gráfica que se acompaña.(Figuras 1, 2 y 3).

**B. Edificios con protección ambiental grado 2**

1. En los edificios con protección ambiental grado 2 se mantendrá la edificación, sin perjuicio de realizar en ella cualquiera de las obras descritas en el Capítulo 7 del Título I de esta normativa, exceptuando el derribo; las condiciones de volumen serán las propias de cada edificio, manteniéndose las constantes volumétricas existentes en el momento de aprobación del presente Plan Especial.

Para la realización de cualquier tipo de obra será necesaria la presentación de la siguiente documentación que refleje el estado actual:

- a. Planos a escala 1/50 de plantas, alzados y secciones que definan claramente la edificación.
- b. Esquema volumétrico del edificio.
- c. Reportaje fotográfico del edificio y su entorno.

En ningún caso podrán acogerse a estas condiciones cuando hubiera desaparecido la edificación, aunque la propiedad aportase el contenido documental relacionado en este punto.

En caso de derribo debidamente justificado de la edificación, serán de aplicación las condiciones señaladas en el apartado A de esta ordenanza.

2. Adición de plantas: en el caso de que la edificación existente tenga una altura inferior a dos plantas, incluida la planta baja, con carácter excepcional y cuando esté debidamente justificado, se podrá incrementar dicha altura con las siguientes condiciones:

- **Ocupación:**
  - Ocupación máxima de planta baja: la consolidada por la edificación existente.
  - Ocupación máxima de planta primera: 80% de la superficie neta de parcela.
  - Ocupación máxima planta segunda: la superficie resultante de restar a la edificabilidad total permitida la superficie materializada en la edificación existente y prevista en planta baja y primera, con un máximo del 50% de la superficie neta de parcela.
  - No se permitirá materializar tres plantas (B+2) a fachada exterior en aquellos edificios que tengan en la actualidad dos plantas (B+1).
- **Edificabilidad:** 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medido sobre la superficie neta de parcela. De forma excepcional y justificada, se permitirá materializar la edificabilidad sobrante hacia el patio interior, en aquellos edificios que tengan en la actualidad dos plantas (B+1), retranqueándose de la fachada exterior un mínimo de tres metros y no superando en ningún caso las tres plantas (B+2).

La adición de plantas será excepcional y deberá ser autorizada por la consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Para el resto de las condiciones de volumen se aplicará lo establecido en el apartado A.

#### 4. CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Capítulo.6 Condiciones estéticas de esta Normativa, con las siguientes especificaciones:

- a) Los huecos de fachada mantendrán la composición tradicional con las siguientes limitaciones:
- La posición de huecos se definirá mediante ejes de modulación vertical; la distancia entre ejes se establecerá dentro del intervalo comprendido entre 2,20 m y 3,60 m.
  - La suma de la anchura de todos los huecos de planta baja no podrá ocupar más de los 2/3 de la longitud de la fachada, teniendo como anchura máxima de hueco 3/4 de la distancia entre ejes, pudiendo alcanzar 3,50 m en el caso de acceso a garajes cuando las condiciones establecidas en el artículo 51 de esta normativa y las condiciones del edificio lo permitan.

- En plantas de piso no podrán ocupar más de 1/2 de la longitud de fachada y sus proporciones serán similares a las de los huecos de los edificios catalogados en el entorno.
- La distancia mínima de los huecos a los ejes de medianería será de 60 cm.
- b) Los portales de acceso deberán enfatizarse en las nuevas construcciones, tomando como referencia las soluciones constructivas que aparecen en los ejemplos gráficos que al respecto se acompañan. Esta determinación no se aplicará en ningún caso a las puertas de garaje.(Figuras 7 y 8).
- c) El acabado de las puertas de garaje, con objeto de conseguir su integración en la composición general del edificio se podrá realizar:
  - Cuando las fachadas sean blancas, en color blanco o con el mismo color de la carpintería de los huecos de ventanas y puertas.
  - Cuando las fachadas tengan otro color, se realizarán en madera o del mismo color de la carpintería de los huecos de ventanas y puertas.
- d) Se permiten miradores con las condiciones establecidas en el artículo 51 de esta Normativa.

**ORDENANZA 3**

---

**1. DEFINICIÓN**

Corresponde a las parcelas que se conformaron adosadas a los lienzos de la muralla, con fachada a las calles Amador de los Ríos, Avenida de Andalucía, Guzmán el Bueno, Santísima Trinidad y Peso.

Las edificaciones ocupan generalmente la totalidad de la parcela, y muchas de ellas conservan elementos de la muralla en su interior.

**2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

1. Se considera parcela mínima la parcela catastral existente en el momento de aprobación del presente Plan Especial.
2. Con carácter general se prohíben las agregaciones y segregaciones de parcelas.
3. Excepcionalmente se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas en los siguientes casos:
  - Operaciones de carácter singular destinadas a inmuebles dotacionales que justificadamente necesiten la agregación de parcelas.
  - Cuando la superficie de parcela sea tan reducida o su forma sea tal que no permita la edificación residencial.

En estos casos se requerirá siempre el informe favorable y vinculante de la consejería competente en materia de patrimonio histórico.

**2.1 CONDICIONES DE LAS AGREGACIONES Y SEGREGACIONES:**

**Agregaciones:** Se permitirá la agregación de parcelas con las mismas condiciones establecidas en la Ordenanza 1.

**Segregaciones:** No se permiten segregaciones de parcela.

**3. CONDICIONES DE VOLUMEN****A. Edificios de nueva planta**

Las condiciones que se establecen a continuación se aplicarán exclusivamente en caso de edificación de nueva planta.

No se permitirá la construcción de viviendas que consoliden su fachada únicamente a patios interiores de parcela.

**Ocupación:** 100% de la superficie neta de parcela.

**Edificabilidad:** 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medido sobre la superficie de parcela neta.

**Altura máxima:** La altura máxima admisible en número de plantas será la consolidada por la edificación preexistente, no permitiéndose obra nueva que sobrepase la altura de la muralla, ni la adición de plantas.

**Patios interiores:** Los patios u otros espacios libres de edificaciones existentes junto a la muralla deberán siempre conservarse.

Si las nuevas construcciones presentaran patios interiores, éstos deberán cumplir las condiciones que se señalan a continuación.

En el caso de demolición de edificios adosados a la muralla, o en los que se autorice obra nueva, el nuevo edificio se separará de la muralla, integrándose ésta en un patio.

**Dimensiones de los patios:**

- Superficie mínima: 3 m<sup>2</sup>.
- Forma: que tenga una dimensión mínima de ¼ de la altura del patio, tomando como referencia la mayor altura que conforme el patio.
- Altura máxima: la de la edificación preexistente.
- Disposición en la edificación: No se admitirán patios abiertos a fachada, se dispondrán hacia el interior de la parcela.

**B. Edificios con protección ambiental grado 2**

1. En los edificios con protección ambiental grado 2 se mantendrá la edificación existente, sin perjuicio de realizar en ella cualquiera de las obras descritas en el Capítulo 7 del Título I de esta normativa, exceptuando el derribo; las condiciones de volumen serán las propias de cada edificio, manteniéndose las constantes volumétricas existentes en el momento de aprobación del presente Plan Especial.

Para la realización de cualquier tipo de obra será necesaria la presentación de la siguiente documentación que refleje el estado actual:

- a. Planos a escala 1/50 de plantas, alzados y secciones que definan claramente la edificación.
- b. Esquema volumétrico del edificio.
- c. Reportaje fotográfico del edificio y su entorno.

En ningún caso podrán acogerse a estas condiciones cuando hubiera desaparecido la edificación, aunque la propiedad aportase el contenido documental relacionado en este punto.

2. Adición de plantas: no se permite.
3. En caso de derribo debidamente justificado de la edificación, serán de aplicación las condiciones señaladas en el apartado A de esta ordenanza.

**4. CONDICIONES ESTÉTICAS**

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Capítulo.6 Condiciones estéticas de esta Normativa, con las siguientes especificaciones:

- a) Los huecos de fachada mantendrán la composición tradicional con las siguientes limitaciones:
  - La posición de huecos se definirá mediante ejes de modulación vertical; la distancia entre ejes se establecerá dentro del intervalo comprendido entre 2,20 m y 3,90 m.
  - La suma de la anchura de todos los huecos de planta baja no podrá ocupar más de los 2/3 de la longitud de la fachada, teniendo como anchura máxima de hueco 3/4 de la distancia entre ejes, pudiendo alcanzar 3,50 m en el caso de acceso a garajes cuando las condiciones establecidas en el artículo 51 de esta normativa y las condiciones del edificio lo permitan.
  - En plantas de piso la suma de la anchura de todos los huecos no podrá ocupar más de 2/5 de la longitud de fachada y sus proporciones serán similares a las de los huecos de los edificios catalogados en el entorno.



- La distancia mínima de los huecos a los ejes de medianería será de 60 cm.
  - En edificios existentes en los que la disposición de huecos en fachada no respondiera a la modulación establecida en el punto anterior, podrá mantenerse la composición preexistente.
- b) Los portales de acceso deberán enfatizarse en las nuevas construcciones, tomando como referencia las soluciones constructivas que aparecen en los ejemplos gráficos que al respecto se acompañan (Figuras 7 y 8). Esta determinación no se aplicará en ningún caso a las puertas de garaje.
- c) El acabado de puertas de garaje se realizará en color blanco con el objeto de conseguir su integración en la composición general del edificio.

#### **5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EMERGENTE**

Los edificios incluidos en esta zona de ordenanza están sometidos a las cautelas establecidas en el Título III, Capítulo 1, Sección 2ª de la normativa urbanística de este Plan Especial.

Cualquier intervención que afecte a la muralla deberá contar con un proyecto de conservación informado favorablemente, de forma previa, por la consejería competente en materia de patrimonio histórico.

**ORDENANZA 4**

---

**1. DEFINICIÓN**

Corresponde a zonas con tipología de vivienda colectiva o unifamiliar adosada con elementos comunes de acceso, ocupando la totalidad de la parcela.

**2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Se considera parcela mínima la parcela catastral existente en el momento de aprobación del presente Plan Especial.

**Agregaciones:** Se permitirá la agregación de dos parcelas consecutivas.

**Segregaciones:** No se permiten segregaciones por debajo de la parcela mínima.

**3. CONDICIONES DE VOLUMEN**

Las condiciones que se establecen a continuación se aplicarán exclusivamente en caso de sustitución de la edificación existente por otra de nueva planta.

**Ocupación:** 100% de la superficie neta de parcela.

**Edificabilidad:** 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medido sobre la superficie de parcela neta.

**Altura máxima:** La altura máxima será de dos plantas sobre rasante (7 m).

**4. CONDICIONES ESTÉTICAS**

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Capítulo 6. Condiciones estéticas, de esta Normativa.

**ORDENANZA 5**

---

**1. DEFINICIÓN**

Comprende las dos únicas manzanas que se han desarrollado con tipología de bloque abierto dentro del Conjunto Histórico.

**2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Se considera parcela mínima la parcela catastral existente en el momento de aprobación del presente Plan Especial.

**Segregaciones:** Para segregaciones de parcela se establecen los siguientes parámetros:

- Parcela mínima.....120 m<sup>2</sup>

**3. CONDICIONES DE VOLUMEN****A. En caso de derribo de la edificación.**

Las condiciones que se establecen a continuación se aplicarán exclusivamente en caso de sustitución de la edificación existente por otra de nueva planta, debiendo presentarse en este caso un Estudio de Detalle.

**Ocupación:** 90% de la superficie neta de parcela.

**Edificabilidad:** 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medido sobre la superficie de parcela neta.

**Altura máxima:** La altura máxima será de tres plantas sobre rasante (9 m).

Las condiciones de los patios se regirán por las determinaciones establecidas para la Ordenanza 2.

**B. Mantenimiento de la edificación existente.**

En el caso de mantenerse la edificación, sin perjuicio de realizar en ella cualquiera de las obras descritas en el correspondiente capítulo, exceptuando el derribo, las condiciones de volumen serán las propias de cada edificio, manteniéndose las constantes volumétricas existentes en el momento de aprobación del presente Plan Especial.

Para la realización de cualquier tipo de obra será necesaria la presentación de la siguiente documentación que refleje el estado actual:

1. Planos a escala 1/50 de plantas, alzados y secciones que definan claramente la edificación.
2. Esquema volumétrico del edificio.
3. Reportaje fotográfico del edificio y su entorno.

En ningún caso podrán acogerse a estas condiciones cuando hubiera desaparecido la edificación, aunque la propiedad aportase el contenido documental relacionado en este punto.

**4. CONDICIONES ESTÉTICAS**

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Capítulo.6 Condiciones estéticas de esta Normativa.

**ORDENANZA 6**

---

**1. DEFINICIÓN Y USO**

Comprende los equipamientos y dotaciones que presentan una tipología singular y específica propia del destino de cada uno de ellos.

Se considera el uso característico de esta zona de ordenanza el de equipamiento.

**2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Las existentes en el momento de aprobación del presente Plan Especial.

**3. CONDICIONES DE VOLUMEN****A. En caso de derribo de la edificación.**

Las condiciones que se establecen a continuación se aplicarán exclusivamente en caso de sustitución de la edificación existente por otra de nueva planta.

**Ocupación:** 90% de la superficie neta de parcela.

**Altura máxima:** La altura máxima será de tres plantas sobre rasante (9 m).

**B. Mantenimiento de la edificación existente.**

En el caso de mantenerse la edificación, sin perjuicio de realizar en ella cualquiera de las obras descritas en el correspondiente capítulo, exceptuando el derribo, las condiciones de volumen serán las propias de cada edificio, manteniéndose las constantes volumétricas existentes en el momento de aprobación del presente Plan Especial.

**4. CONDICIONES ESTÉTICAS**

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Capítulo.6 Condiciones estéticas de esta Normativa.

**4. CONDICIONES DE PROTECCIÓN**

Los edificios incluidos en esta zona de ordenanza y que estén declarados Bien de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz estarán sometidos a las determinaciones establecidas por la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz, que prevalecerán sobre las determinaciones de este Plan Especial.

**ORDENANZA 7**

---

**1. DEFINICIÓN**

Comprende las zonas verdes dentro del ámbito del Plan Especial.

**2. CONDICIONES DE VOLUMEN**

No se permite la edificación en las zonas de aplicación de esta ordenanza, salvo las edificaciones públicas existentes en la Alameda y las instalaciones con carácter provisional que desempeñen un fin público.

**3. USO DE APARCAMIENTO**

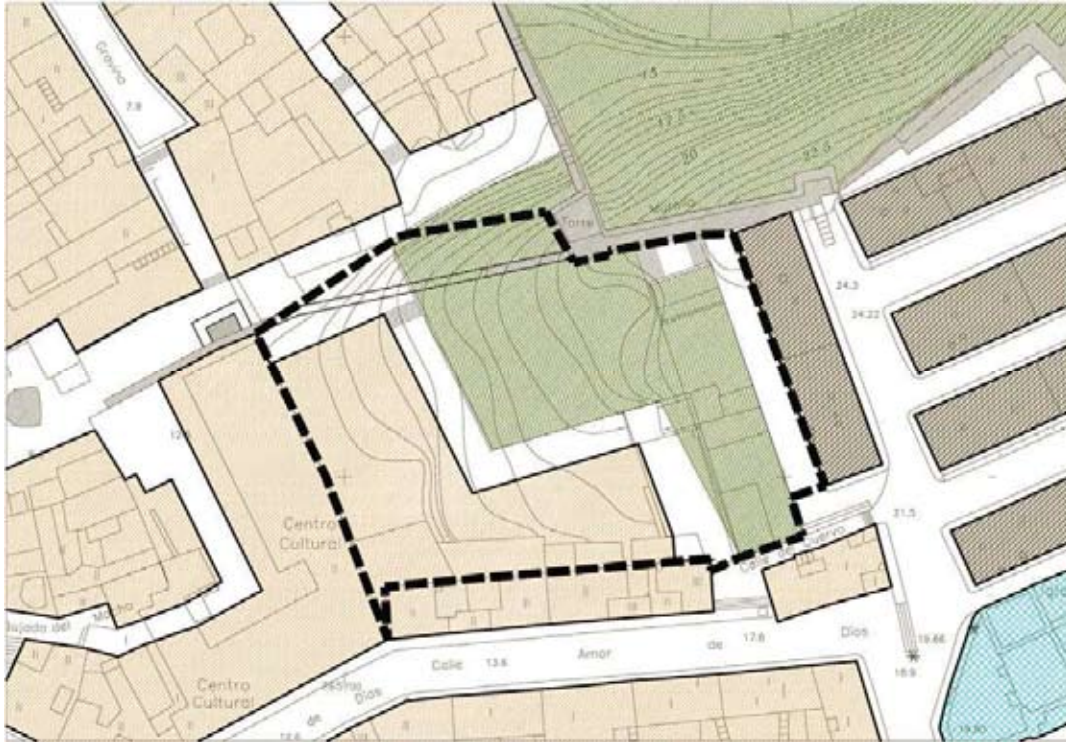
Bajo la zona verde de la Alameda podrá autorizarse la construcción de aparcamientos de uso público gestionados directamente por la Administración o mediante concesión administrativa, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan Especial.

Los accesos e instalaciones necesarias para el funcionamiento del aparcamiento deberán garantizar la integración en el entorno. Su instalación requerirá del informe favorable y vinculante de la Comisión de Patrimonio de la Junta de Andalucía.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-**

Las disposiciones contenidas en la Ordenanza de Conjunto Histórico desarrollada en el capítulo tercero, apartado 2.3.4 de las Normas del PGOU 1995, serán de aplicación a las edificaciones incluidas en los artículos 2.4.2.5 y 2.4.3.2 de dichas Normas y no incluidas en el ámbito del presente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico.

**ÁREA DE REPARTO 1**

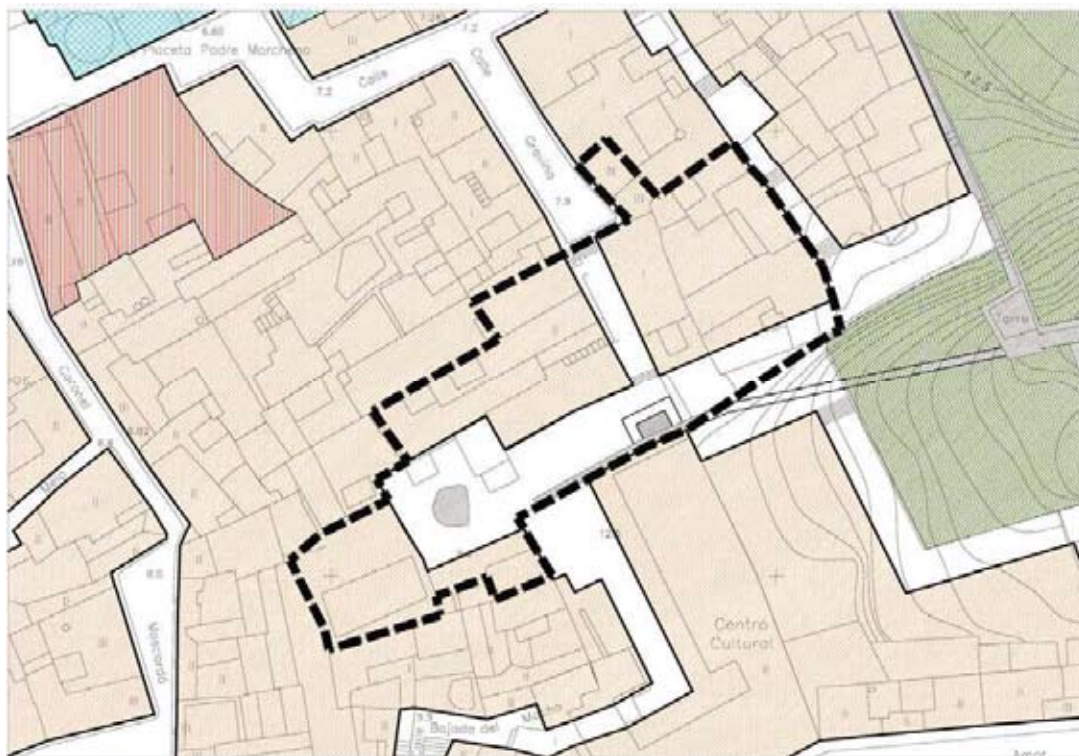


Uso	Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> s)	E (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	A objetivo (m <sup>2</sup> t)	Coefficiente de uso y tipología	A objetivo (m <sup>2</sup> t utc)
Residencial	Ordenanza 1	685	1,8	1.233	1	1.233
Zona verde		1.045				
Viario peatonal		315				
<b>Total</b>		<b>2.045</b>		<b>1.233</b>		<b>1.233</b>

Uso y tipología característicos ..... Residencial ordenanza 1

Aprovechamiento medio del área de reparto ..... 0,6 m<sup>2</sup>t utc/m<sup>2</sup>s

ÁREA DE REPARTO 2



Uso	Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> s)	E (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	A objetivo (m <sup>2</sup> t)	Coefficiente de uso y tipología	A objetivo (m <sup>2</sup> t utc)
Residencial	Ordenanza 1	315	1,8	567	1	567
Residencial	Ordenanza 1	425	1,8	765		765
Residencial	Ordenanza 1	229	1,8	412		412
Espacio libre		483				
<b>Total</b>		<b>1.452</b>		<b>1.744</b>		<b>1.744</b>

Uso y tipología característicos ..... Residencial ordenanza 1

Aprovechamiento medio del área de reparto ..... 1,2 m<sup>2</sup>t utc/m<sup>2</sup>s



**ÁREA DE REPARTO 3**

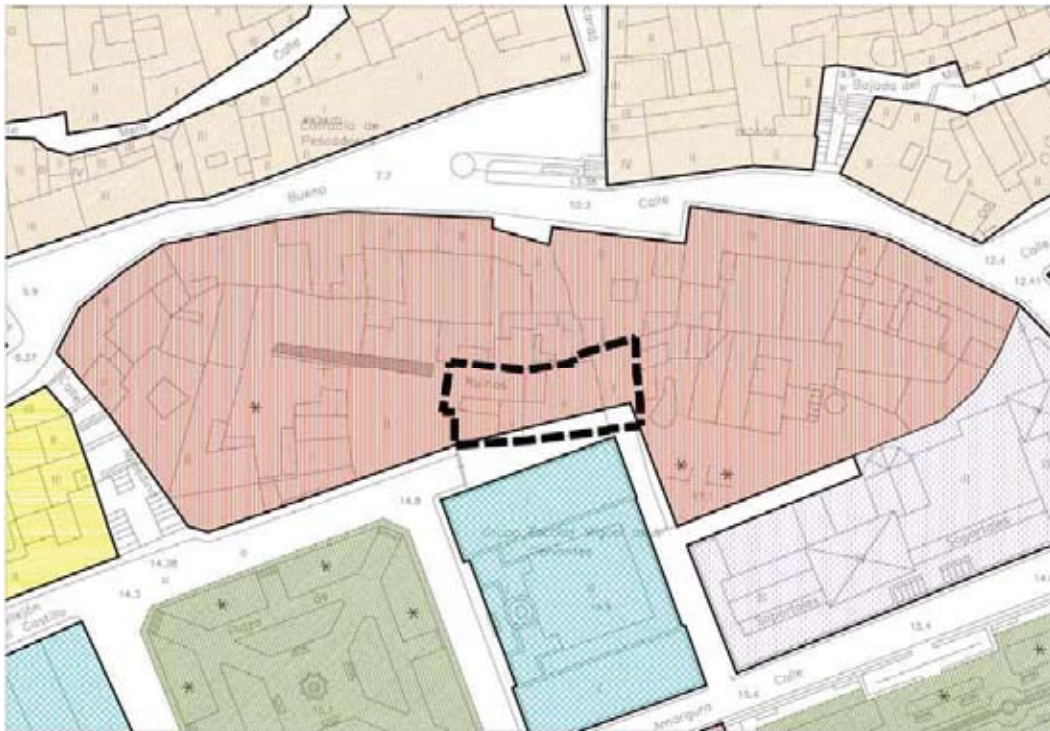


Uso	Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> s)	E (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	A objetivo (m <sup>2</sup> t)	Coefficiente de uso y tipología	A objetivo (m <sup>2</sup> t utc)
Residencial	Ordenanza 1	344	1,8	619	1	619
Residencial	Ordenanza 1	30		54		54
Espacio libre-peatonal		328				
<b>Total</b>		<b>702</b>		<b>673</b>		<b>673</b>

Uso y tipología característicos: ..... Residencial ordenanza 1

Aprovechamiento medio del área de reparto ..... 0,96 m<sup>2</sup>t utc/m<sup>2</sup>s

**ÁREA DE REPARTO 4**



Uso	Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> s)	E (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	A objetivo (m <sup>2</sup> t)	Coefficiente de uso y tipología	A objetivo (m <sup>2</sup> t utc)
Residencial	Ordenanza 2	165	2	330	1	330
Viario		35				
<b>Total</b>		<b>200</b>		<b>330</b>		<b>330</b>

Uso y tipología característicos ..... Residencial ordenanza 2

Aprovechamiento medio del área de reparto ..... 1,65 m<sup>2</sup>t utc/m<sup>2</sup>s

Memoria de gestión

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 1**

**OBJETO:** ordenación de la zona para edificación residencial, apertura de un viario perpendicular a Amor de Dios desde la calle del Cuervo y creación de un espacio libre junto a la muralla en el que se incorporen los restos arqueológicos.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

**PROGRAMACIÓN:** 1<sup>er</sup> cuatrienio

**CONDICIONES PARTICULARES:**

- La delimitación del espacio libre podrá variarse dependiendo de la aparición de restos arqueológicos de interés, debiendo en todo caso mantenerse el aprovechamiento máximo sobre rasante permitido.
- Para realizar cualquier modificación de la ordenación será necesaria la redacción de un Estudio de detalle.

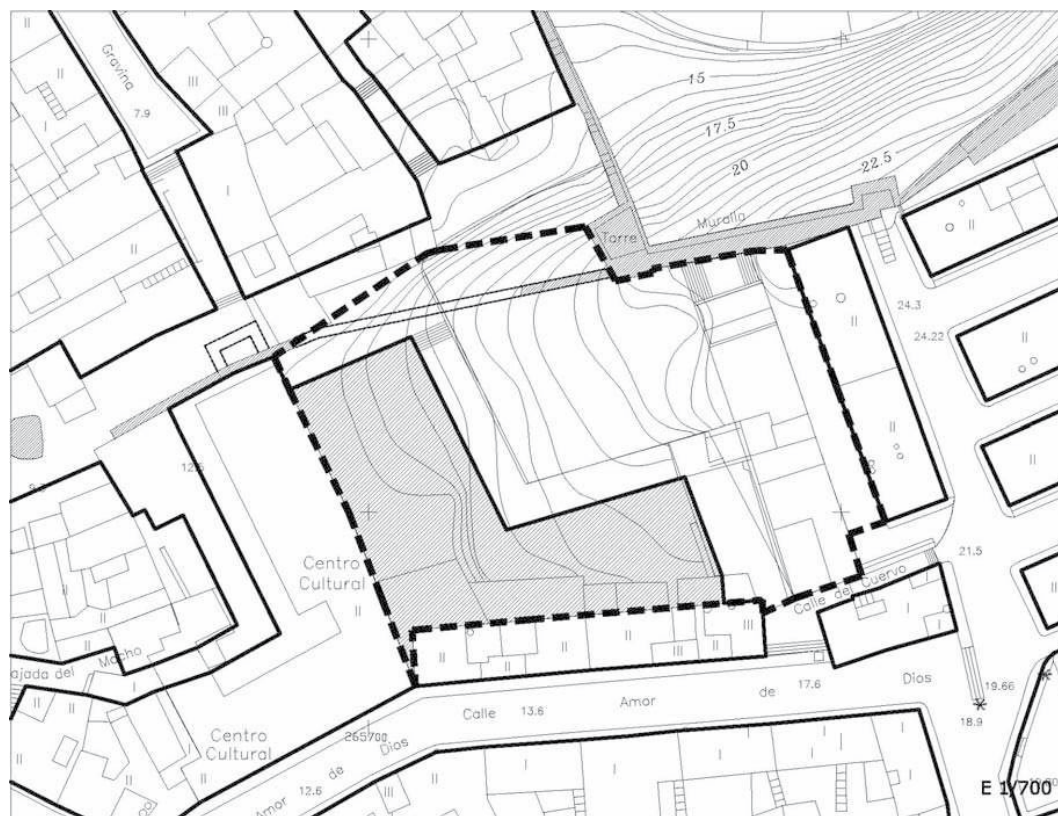
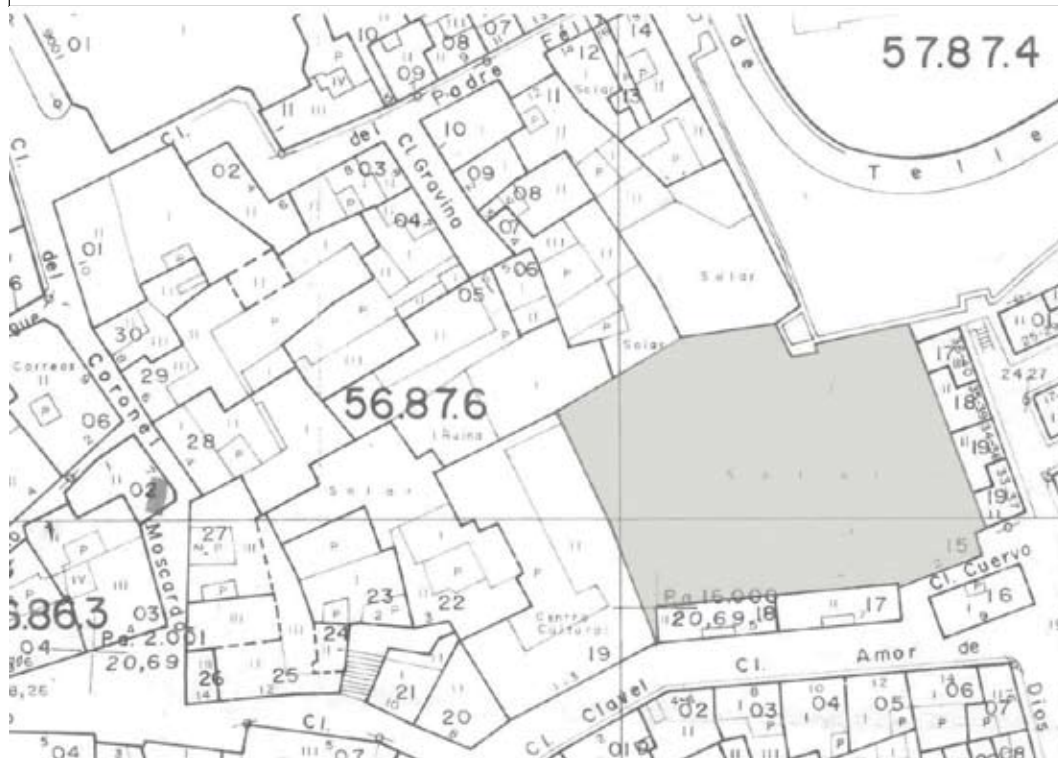
Uso	Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> s)	E (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	A objetivo (m <sup>2</sup> t)	Coefficiente de uso y tipología	A objetivo (m <sup>2</sup> t utc)
Residencial	Ordenanza 1	685	1,8	1.233	1	1.233
Zona verde		1.045				
Viario peatonal		315				
<b>Total</b>		<b>2.045</b>		<b>1.233</b>		<b>1.233</b>

**Uso y tipología característicos** .....Residencial ordenanza 1

**Aprovechamiento medio del área de reparto** .....0,6 m<sup>2</sup>t utc/m<sup>2</sup>s

**Índice de edificabilidad de la unidad de ejecución** .....0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1



Memoria de gestión

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 2**

**OBJETO:** Ordenación de la zona para edificación residencial, apertura de viario prolongación de la calle Gravina y creación de un espacio que incorpore el torreón del Macho y los restos de la antigua muralla.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

**PROGRAMACIÓN:** 1<sup>er</sup> cuatrienio

**CONDICIONES PARTICULARES:**

- La delimitación del espacio libre podrá variarse dependiendo de la aparición de restos arqueológicos de interés, debiendo en todo caso mantenerse el aprovechamiento máximo sobre rasante permitido.
- Para realizar cualquier modificación de la ordenación será necesaria la redacción de un Estudio de detalle.

Uso	Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> s)	E (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	A objetivo (m <sup>2</sup> t)	Coficiente de uso y tipología	A objetivo (m <sup>2</sup> t utc)
Residencial	Ordenanza 1	315	1,8	567	1	567
Residencial	Ordenanza 1	425	1,8	765		765
Residencial	Ordenanza 1	229	1,8	412		412
Espacio libre		483				
<b>Total</b>		<b>1.452</b>		<b>1.744</b>		<b>1.744</b>

**Uso y tipología característicos** .....Residencial ordenanza 1

**Aprovechamiento medio del área de reparto** .....1,2 m<sup>2</sup>t utc/m<sup>2</sup>s

**Índice de edificabilidad de la unidad de ejecución** ..... 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



UNIDAD DE EJECUCIÓN 2



Memoria de gestión

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 3**

**OBJETO:** Ordenación de la zona para edificación residencial, apertura de un tramo del nuevo viario perpendicular a Padre Félix y creación de un espacio libre junto a la muralla en el que se incorporen los restos arqueológicos.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

**PROGRAMACIÓN:** 2º cuatrienio

**CONDICIONES PARTICULARES:**

- La delimitación del espacio libre podrá variarse dependiendo de la aparición de restos arqueológicos de interés, debiendo en todo caso mantenerse el aprovechamiento máximo permitido sobre rasante.
- En caso de sustitución de las edificaciones existentes, las nuevas edificaciones no se adosarán a la muralla
- Para realizar cualquier modificación de la ordenación será necesaria la redacción de un Estudio de detalle.

Uso	Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> s)	E (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	A objetivo (m <sup>2</sup> t)	Coefficiente de uso y tipología	A objetivo (m <sup>2</sup> t utc)
Residencial	Ordenanza 1	344	1,8	619	1	619
Residencial	Ordenanza 1	30		54		54
Espacio libre-peatonal		328				
<b>Total</b>		<b>702</b>		<b>673</b>		<b>673</b>

**Uso y tipología característicos:** .....Residencial ordenanza 1

**Aprovechamiento medio del área de reparto** .....0,96 m<sup>2</sup>t utc/m<sup>2</sup>s

**Índice de edificabilidad de la unidad de ejecución** .....0,96 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

UNIDAD DE EJECUCIÓN 3





Memoria de gestión

**UNIDAD DE EJECUCIÓN 4**

**OBJETO:** Ordenación para edificación residencial y rectificación de alineación para regularización de la calle San Juan.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

**PROGRAMACIÓN:** 2º cuatrienio

**CONDICIONES PARTICULARES:**

Uso	Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> s)	E (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	A objetivo (m <sup>2</sup> t)	Coefficiente de uso y tipología	A objetivo (m <sup>2</sup> t utc)
Residencial	Ordenanza 2	165	2	330	1	330
Viario		35				
<b>Total</b>		<b>200</b>		<b>330</b>		<b>330</b>

**Uso y tipología característicos** .....Residencial ordenanza 2

**Aprovechamiento medio del área de reparto** .....1,65 m<sup>2</sup>t utc/m<sup>2</sup>s

**Índice de edificabilidad de la unidad de ejecución**..... 1,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4

