





#### EQUIPO TÉCNICO

El equipo que conduce este trabajo, desde el avance hasta su finalización, está compuesto por las siguientes personas.

José Luis Gómez Ordóñez, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Catedrático de Urbanismo de la Universidad de Granada, como Director del trabajo.

David Cabrera Manzano y Juan Luís Rivas Navarro, Arquitectos y Profesores de Urbanismo de la E.T.S. de Arquitectura de Granada, forman junto con el director el equipo responsable del trabajo.

El abogado Antonio Rivas Fernández es el jurista del equipo.

El arqueólogo Lorenzo Sánchez Quirante redactó el capítulo sobre la tutela arqueológica para la a probación inicial. Posteriormente se han incorporado, a este respecto, las consideraciones derivadas del trabajo sobre cautelas arqueológicas realizado por encargo de la Junta de Andalucía y aprobado por esta administración.

En el equipo colaborador han figurado en diferentes fases las arquitectas Belén Bravo Rodríguez, Celia Martínez Hidalgo y Cristina Piñar Toro, el estudiante de arquitectura Miguel Huertas Fernández y, en la fase final la estudiante de arquitectura Marja Skotheim Folde.

Debe mencionarse la presencia en la dirección del PECH, desde su inicio hasta la entrega del Avance, de los arquitectos Eduardo Jiménez Artacho y Yolanda Brasa.

**I. INFORMACION**

- 1.1. Territorio y Ciudad.
  - 1.1.1. Santa Fe en la comarca Avance.
  - 1.1.2. Santa Fe en el Área Metropolitana.
  - 1.1.3. Santa Fe y la parcelación agrícola.
- 1.2. Ámbito del Plan Especial. Áreas del plan.
- 1.3. El Centro Histórico: relación con la Ciudad.
- 1.4. Planeamiento vigente.
- 1.5. Identificación de manzanas
  - 1.5.a. Identificación de manzanas de cuadrícula y cava
  - 1.5.b. Identificación de manzanas de anillo exterior
- 1.6. El Espacio libre.
  - 1.6.1. Red viaria.
  - 1.6.2. Los espacios públicos.
  - 1.6.3. Patios a calle.
  - 1.6.4. Patios a calle y patios interiores.
- 1.7. Calles y Manzanas de la cuadrícula.
  - 1.7.1. Métrica básica.
  - 1.7.2. El modelo ideal / Tipos de manzanas.
  - 1.7.3. Desvíos del trazado.
  - 1.7.4. Tipos de calles.
  - 1.7.5. Procesos de transformaciones viarias.
    - 1.7.5. a. Encuentros en "T".
    - 1.7.5. b. Continuidad calles – patio.
    - 1.7.5. c. Fondos de calles – portones.
  - 1.7.6. Proporción calle-manzana.
  - 1.7.7. Indagaciones sobre la estructura soporte.
- 1.8. La Parcelación.
  - 1.8.1. Estudio de la parcelación en la cuadrícula.
    - 1.8.1. a. En extremos y medios de las manzanas.
    - 1.8.1. b. En calles mayores y menores.
    - 1.8.1. c. En manzanas de 90 y 40 pies.
    - 1.8.1. d. Traza dominante y fondos parcelarios
    - 1.8.1. e. Parámetros y medidas.
  - 1.8.2. En la cava.
    - 1.8.2.a. Primera cruja.
    - 1.8.1 b. Micro parcelación.
  - 1.8.3. En el anillo exterior
  - 1.8.4. Superficies de parcela.
- 1.9. Las Fachadas
  - 1.9.1. De la cuadrícula y la cava.
    - 1.9.1.a. Alzados.
      - 1.9.1.a.1. Las plazas.
      - 1.9.1.a.2. Ejes Norte-Sur y Rondas.
      - 1.9.1.a.3. Ejes Este-Oeste y Rondas.
      - 1.9.1.a.4. Calles Norte-Sur.
    - 1.9.1.b. Composición de huecos y longitudes de fachada.
      - 1.9.1.b.1. Alzado Calle Larga.
      - 1.9.1.b.2. Alzado Calle Real.
      - 1.9.1.b.3. Alzado Ronda Sevilla y Ronda Belén.
      - 1.9.1.b.4. Alzado Calle Gadeas.
      - 1.9.1.b.5. Alzado Calle Isabel la Católica.
      - 1.9.1.b.6. Alzado Calle Hornos.
      - 1.9.1.b.7. Alzado Calle Felipe.
      - 1.9.1.b.8. Alzado Calle María Jesús.
      - 1.9.1.b.9. Alzado Ronda Loja, Ronda Granada.
      - 1.9.1.b.10. Alzado Calle Arandas, Mármol y Romero.
      - 1.9.1.b.11. Alzado Calle Sacristía.
      - 1.9.1.b.13. Alzado Calle Prior y Calle Piedra.
      - 1.9.1.b.14. Alzado Calle Santa Bárbara y Calle Liebre.
    - 1.9.1.c. Análisis de alzados
      - 1.9.1.c.1. Estudio cabeza de Manzanas nº4 y 6.
      - 1.9.1.c.2. Estudio cabeza de Manzanas nº10 y 26.
      - 1.9.1.c.3. Estudio cabeza de Manzanas nº22.
      - 1.9.1.c.4. Estudio cabeza de Manzanas nº28 y 33.
    - 1.9.1.d. Sombras y altura de cornisa.
      - 1.9.1.d.1. Estudio Calle Larga y Calle Real.
      - 1.9.1.d.2. Estudio de Calles.

- 1.10. La edificación.
  - 1.10.1. Equipamientos de Santa Fe
  - 1.10.2. De la cuadrícula y la cava
    - 1.10.2.a. Comercios y servicios.
    - 1.10.2.b. Alturas
    - 1.10.2.c. Categorías de la edificación
    - 1.10.2.d. Estado de la edificación
- 1.11. Elementos y áreas de interés.
  - 1.11.1. BIC existentes declarados o incoados.
  - 1.11.2. Resumen de las fichas Estudio de la Edificación en la Cuadrícula.
- 1.12. Estudio socio-económico:
  - 1.12.1. Edades
  - 1.12.2. Nivel de estudios
  - 1.12.3. Densidad, Actividad y Población Activa.
  - 1.12.4. Procedencia

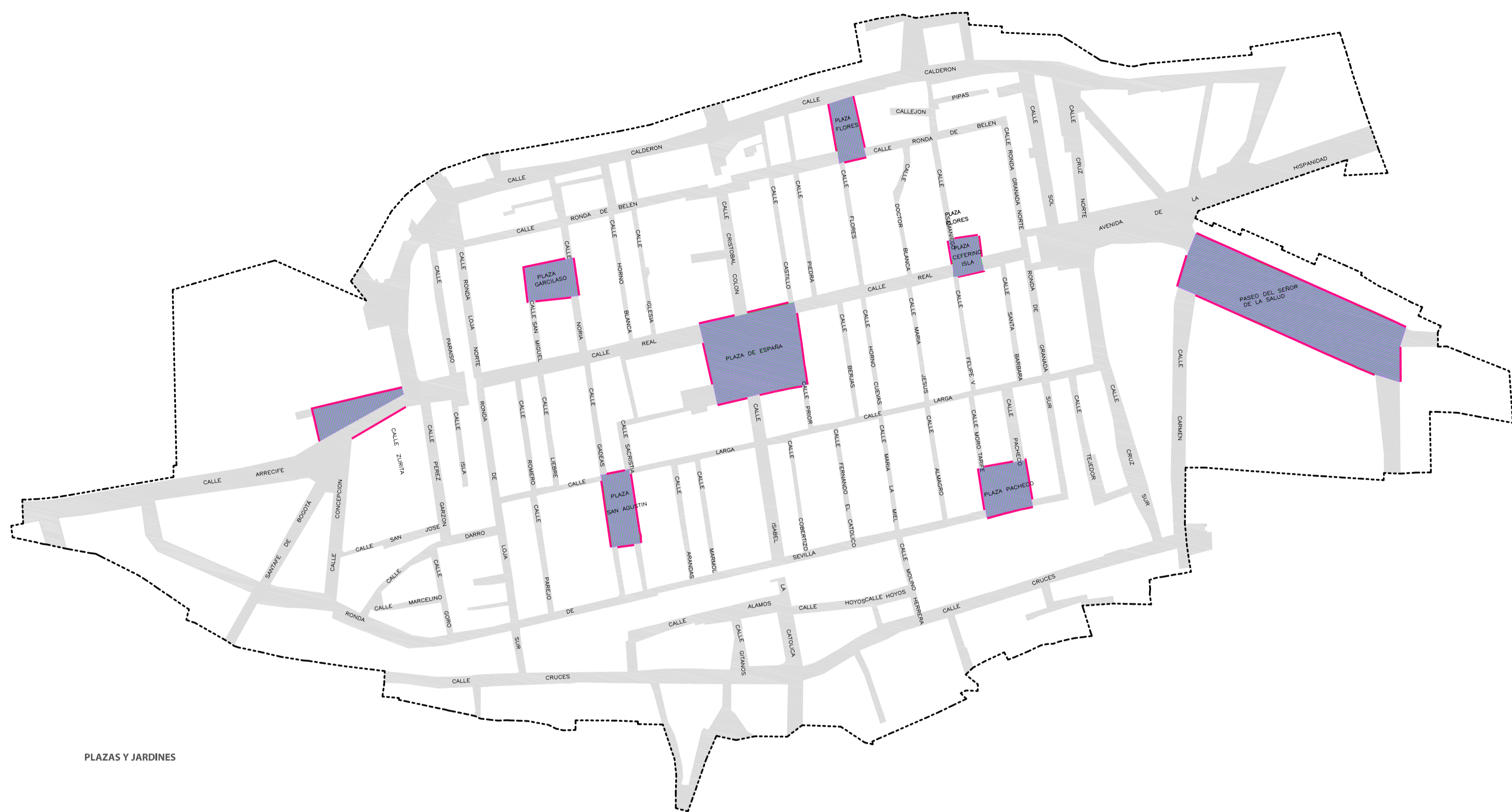
**2. ORDENACION**

- 2.1. Delimitación del área de ordenación. Ámbito.
- 2.2. Calificación con asignación de usos pormenorizados, edificabilidad, alturas y zonas de aplicación de Ordenanzas
  - 2.2.1. Espacios Libres
    - 2.2.1.1. Directrices generales de espacios libres I. (Tipologías de viario, Plazas y jardines).
    - 2.2.1.2. Directrices generales de espacios libres II.
  - 2.2.2. Calificación, usos pormenorizados y alineaciones.
- 2.3. Ordenanzas
  - 2.3.1. Ordenanza. Zonificación
  - 2.3.2. Ordenanza gráfica. Zona 1, Cuadrícula
  - 2.3.3. Alturas máx. por parcela.
  - 2.3.4. Alturas existentes
- 2.4. Áreas de tratamiento especial.
  - 2.4.1. Zonificación y Cautelas arqueológicas.
  - 2.4.2. Elementos catalogados. B.I.C. y entornos.
- 2.5. Propuesta de red viaria.
- 2.6. Redes de abastecimiento, saneamiento y alumbrado público.
- 2.7. Áreas de Actuación.
- 2.8. Unidades de Ejecución.

**3. ANEXOS**

- 3.1. Propuestas de intervención / Las Puertas y su entorno
  - 3.1.1. Puerta de Granada y su entorno
  - 3.1.2. Puerta de Loja y su entorno
- 3.2. Propuestas de intervención / La Corona Periférica
  - 3.2.1. Eje Norte - Sur
  - 3.2.2. Eje este - Oeste
- 3.3. Propuesta de intervención / Carretera Granada - Málaga y entorno
- 3.4. Estudios de detalle iniciales de las Unidades de Ejecución
  - Manzana 10 / M 15 / M 16 / M 22 / M 26 / M 30 / M 34 / M 36
- 3.5. Las fachadas
- 3.6. Propuestas de ordenación / Manzanas
  - Manzana 2 / M 10 / M 13 / M 14 / M 36 / M 24,





PLAZAS Y JARDINES

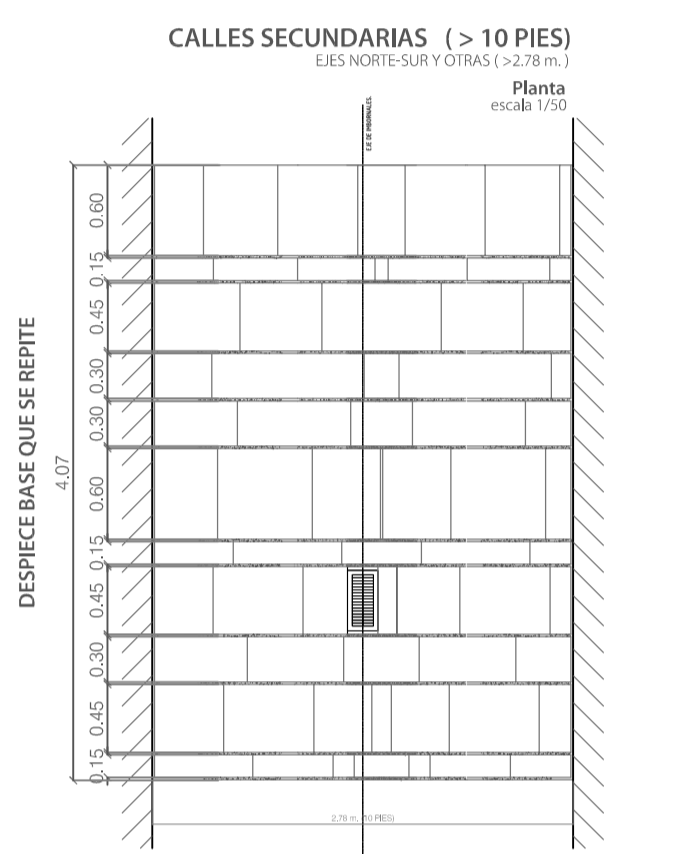
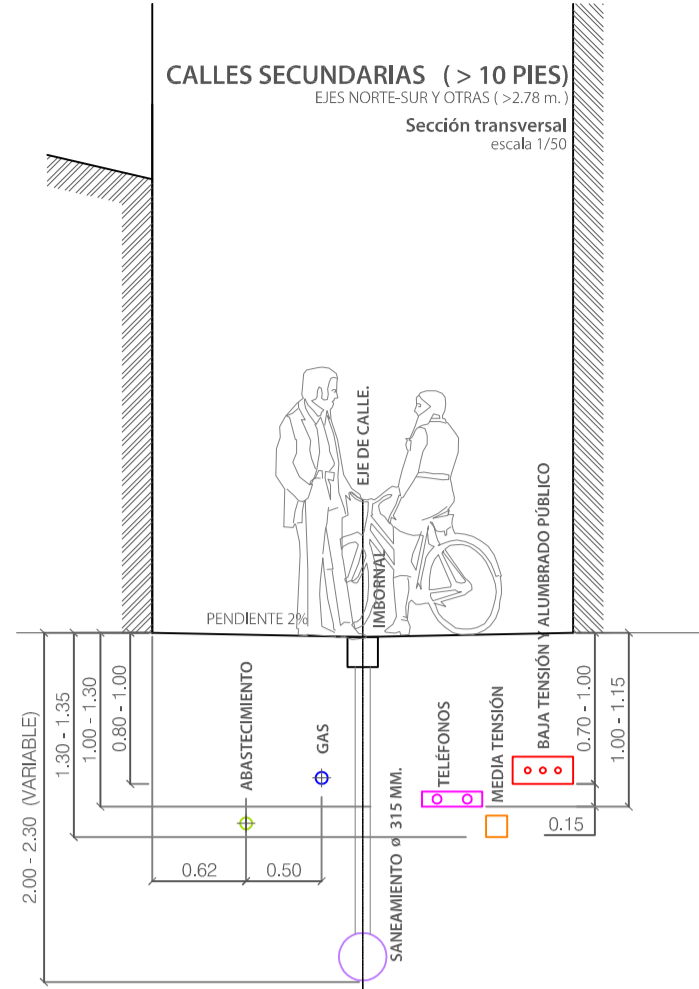


**CATEGORÍAS MORFOLÓGICAS PRINCIPALES DEL VIARIO**

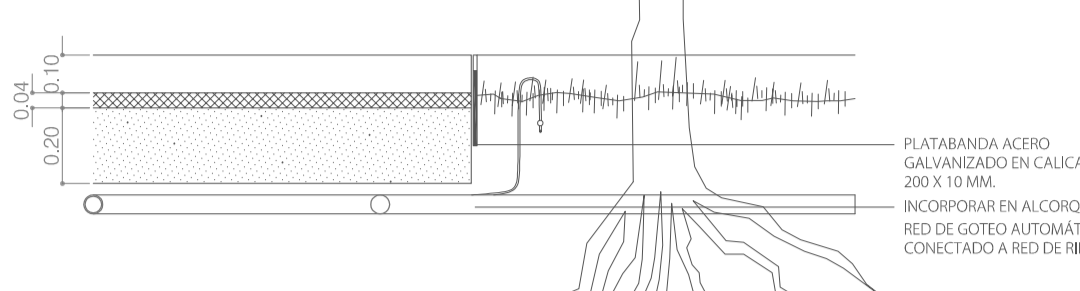
EN CUADRÍCULA CENTRAL según recorrido Norte-Sur

- EJES
- RONDA INTERIOR
- RONDA EXTERIOR
- EN CAVA
- OTRAS CALLES
- 1 tramo
- 2 tramos
- 3 tramos

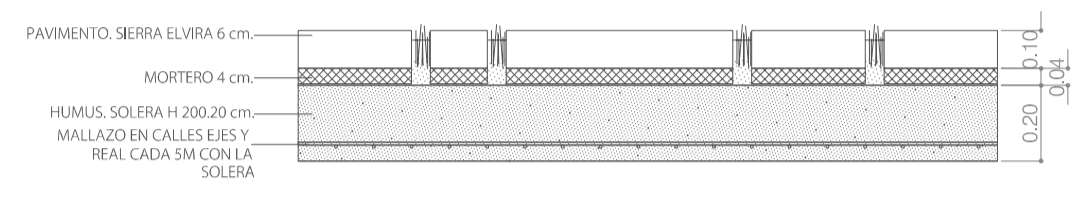
**DETALLES INDICATIVOS PROPUESTOS PARA LAS DIRECTRICES GENERALES DE ESPACIOS LIBRES**



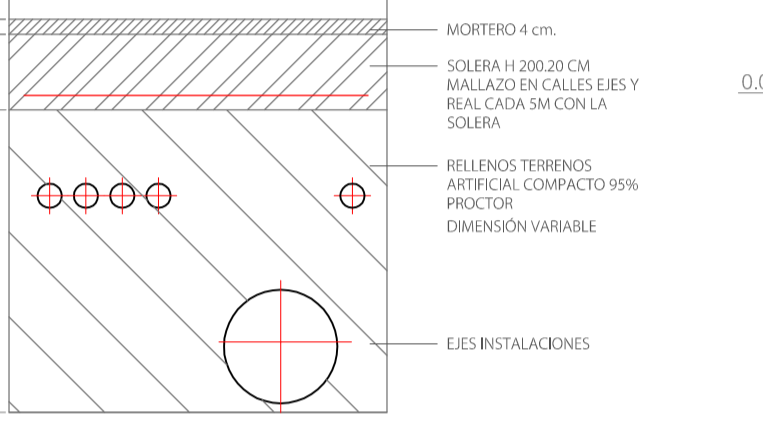
SECCION DETALLE ALCORQUE escala 1/20



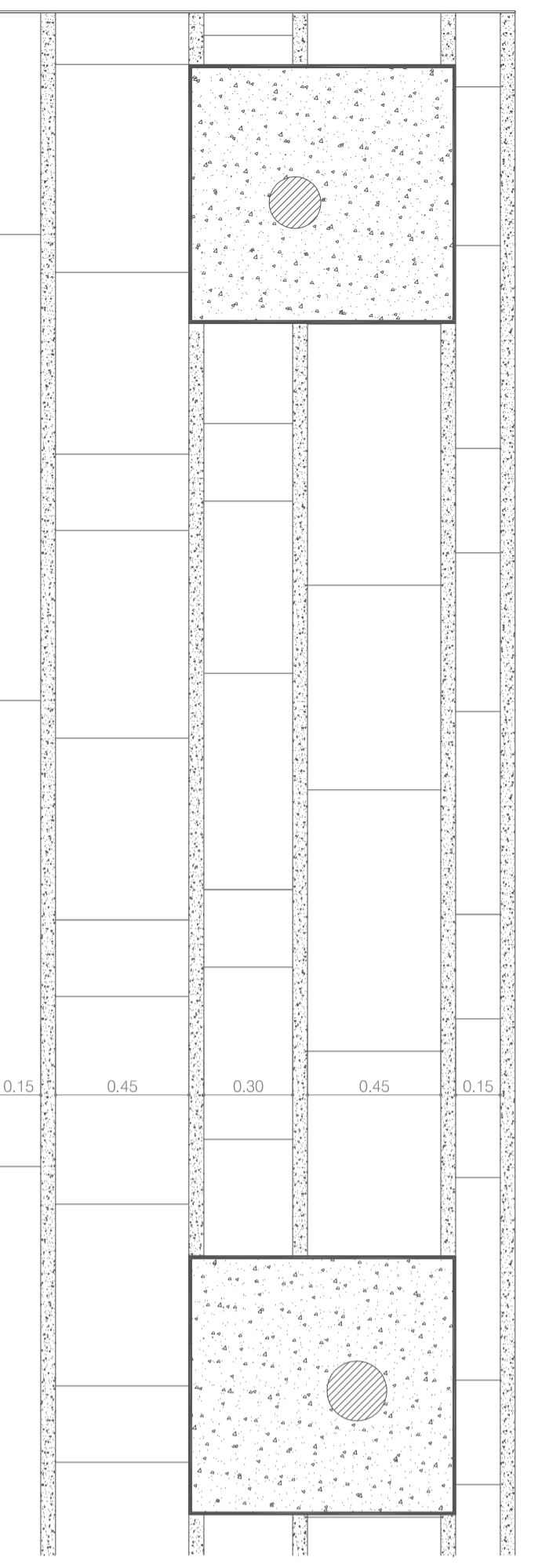
SECCION PAVIMENTO escala 1/20



SECCION PAVIMENTO GENÉRICO escala 1/20



PLANTA PAVIMENTO PLAZA escala 1/20



**DIRECTRICES GENERALES DE ESPACIOS LIBRES**

3.2.2. Propuestas para la urbanización.

- El Ayuntamiento concertará con las compañías de servicios un Plan de Modernización de las diferentes redes. (abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y residuales, eliminación de puntos inundables y de fuentes de humedad transmitida desde el subsuelo, red para tomas de bomberos, alumbrado público, redes de telefonía y telecomunicaciones, de gas y calefacción colectiva...)
- Este Plan, que supone un serio compromiso de modernización y saneamiento del centro histórico y garantiza de la introducción de nuevos usos adecuados a la esencia urbanística mundial, podrá suponer un instrumento de captación de fondos públicos e incentivador de inversiones privadas que sitúen la gestión urbanística del mismo en una nueva perspectiva.
- Algunos aspectos que este plan debería considerar son los siguientes:

**Saneamiento**

- Con referencia al saneamiento debiera atenderse a un sistema separativo o semiseparativo siguiendo las nuevas tendencias en la gestión del agua. La recogida de aguas de lluvia de las calles verticales no se realizará desde los cuartos extremos en conducción subterránea de 30 cm. De diámetro hasta las calles horizontales. Se dispondrán cuatro bornales, extendidos a todo lo ancho de la sección transversal de la calle, en los extremos y en los cuartos extremos. El tubo de 30 cm. Será perforado en el tercio superior del perímetro para drenar y bajar el nivel freático y corregir humedades de las plantas bajas de las casas que dispondrán drenes conduciendo a este tubo, que discurrirá con su eje a un metro de profundidad y por el centro de la calzada.
- La recogida de las aguas negras se hará desde otro tubo de 25 cm. de diámetro que discurrirá encima del anterior con su eje desplazado en planta 10 cm.
- El agua potable discurrirá encima de los dos anteriores con su eje desplazado en planta 10 cm. En sentido opuesto al anterior. Todos los tubos que discurren por el centro de la calle lo harán bajo las losas centrales de los pavimentos. Los demás servicios discurrirán junto a las fachadas, bajo la franja de pavimento correspondiente. Todos los registros estarán perfectamente alineados y centrados en las piezas del pavimento en las que se encajan.

**Atención al desagüe de pluviales. Se considera necesario un estudio finísimo de las rasantes en las calles.**

**Alumbrado público**

- En referencia al alumbrado público, se iluminarán cuidadosamente todos los edificios públicos y todos aquellos que tengan algún nivel de protección, así como aquellos elementos o espacios que posean una especial singularidad, como puertas, plazas, cruces principales...
- Se dispondrán puntos de luz adosados a todas las esquinas del casco en saliente diagonal respecto a las fachadas. Se eliminará todo el cableado adosado a las fachadas y atravesando las calles bajo el pavimento junto a las fachadas.
- La iluminación podrá implantarse con diferentes intensidades sobre las zonas y desde luego reconocer las calles, puertas, plazas, pasos o esquinas singulares. Proponer alternativas y formas que den respuesta a estos objetivos.
- La escala del centro histórico rechaza la estrategia de repetición, lumínica y de detalles en la urbanización (mobiliario...). Se considera más apropiado el tratamiento diferenciado de los espacios y de las zonas singulares del casco histórico.

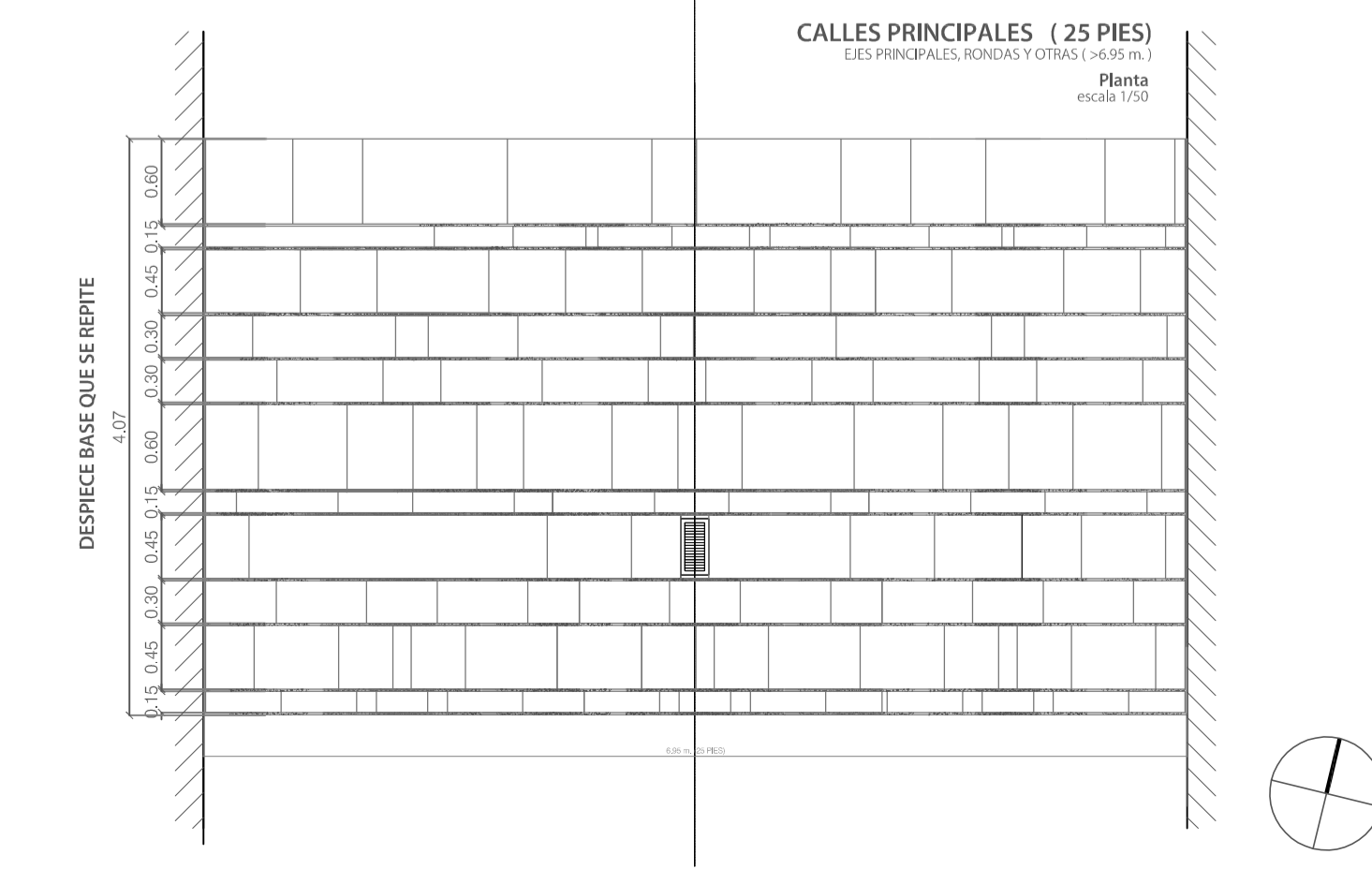
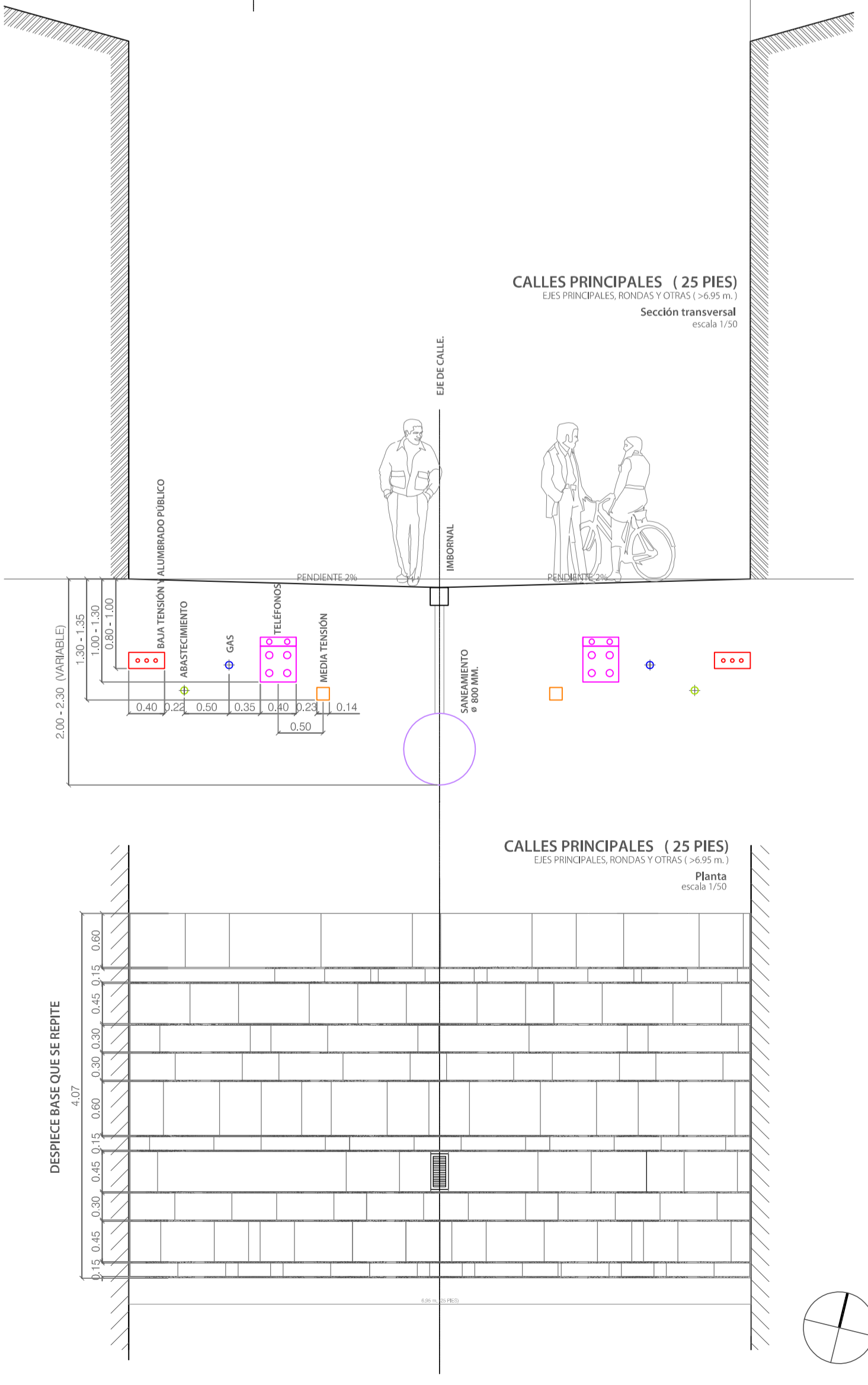
**Pavimentación**

- Respecto a los pavimentos, las diferentes experiencias, hasta ahora inconexas, se unificarán en un proyecto de urbanización unitario que será redactado en paralelo al Plan de Modernización de los servicios. Este PECH sugiere los siguientes criterios para dichos pavimentos.
- Debido al tamaño y proporciones de las calles creemos que el diseño podría proponer una textura más unitaria, pudiendo así destacar mejor las singularidades de la trama urbana (medidas, parcelación, esquinas, plazas, puertas y portones...).
- Las franjas transversales deberán reconocer las calles laterales, la métrica original de las manzanas y, en algún caso el parcelario original de la margen.

**Otros elementos de urbanización**

- La superposición de arquetas de los diferentes registros se deberá organizar de una manera ordenada y compatible con el despiece del pavimento, analizando la posibilidad de una galería compartida de instalaciones.
- Se estudiará la posibilidad de disponer conducciones colectivas de agua caliente en todas las calles de la cuadrícula desde un sistema colectivo de producción de calor.

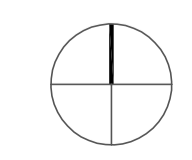
También se propone en este punto la convocatoria de un **Concurso Público** sobre la urbanización de las cinco plazas de la cuadrícula central. Este concurso ha de dictaminar los diseños "Santa Fe" para las luminarias, los bancos, papeleras, jardinerías, vegetación, señalización informativa y cartelería, toldos y ocupación permitida en terrazas, ubicación de plazas de parking de rotación en una parte reducida de la plaza o del viario contiguo, así como la definición precisa de los pavimentos.

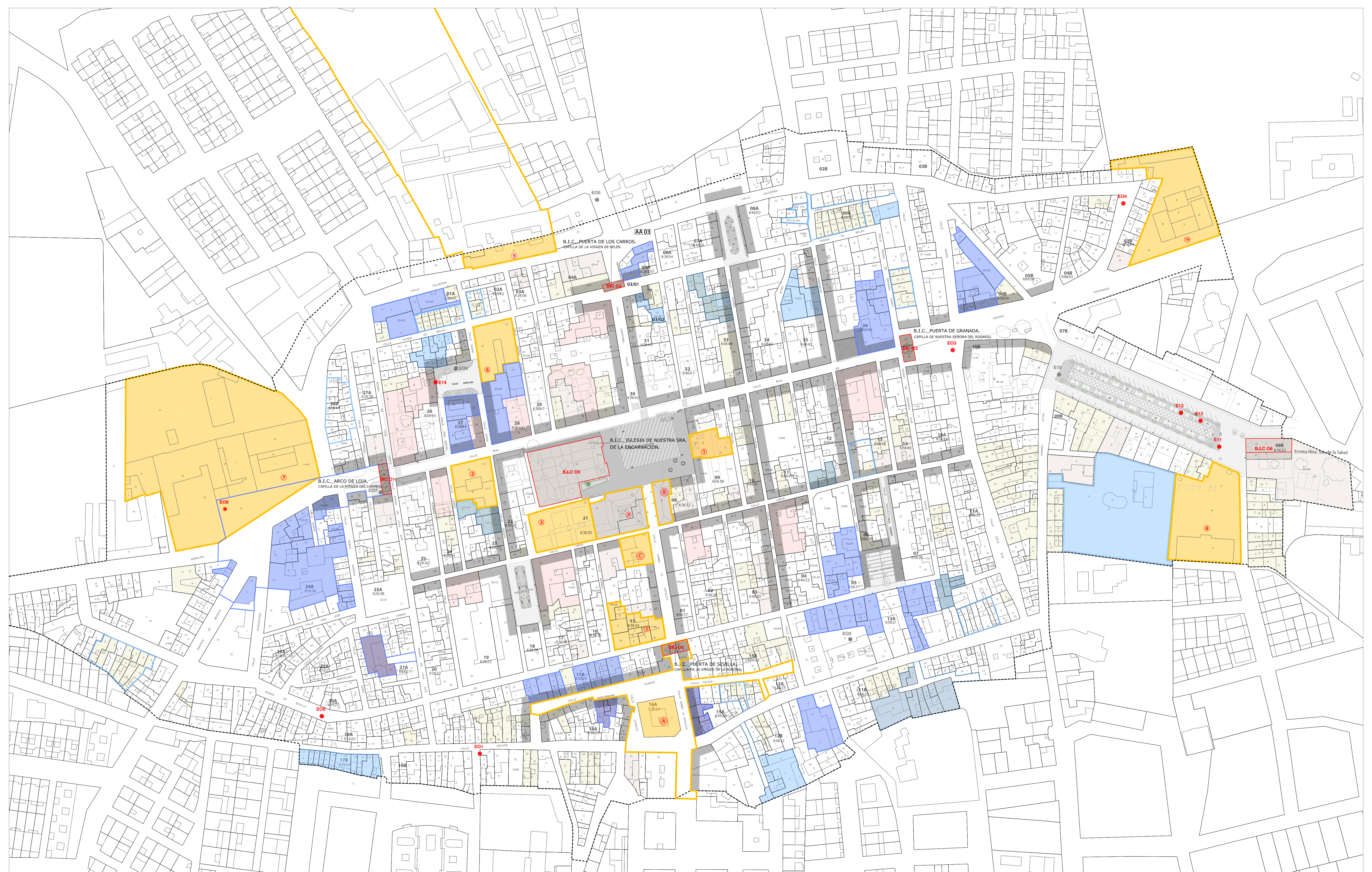




ELEMENTOS ARQUITECTONICOS SINGULARES A RESALTAR

- EQUIPAMIENTOS SINGULARES
- ELEMENTO DE CATALOGO, MONUMENTAL
- ELEMENTO DE CATALOGO, NOTABLE
- ELEMENTO DE CATALOGO, TIPOLOGICO
- - - TRAZAS SINGULARES
- ▲ Fondo Visual, Portón.
- - - - - Paso Peatonal
- - - - - Espacio libre Singular
- Elemento B.I.C.





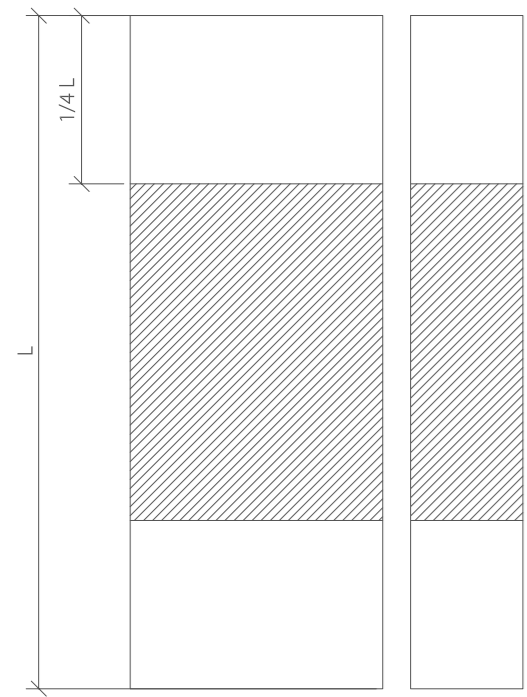
- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>USOS PÚBLICOS EXISTENTES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 AYUNTAMIENTO</li> <li>2 CORREOS</li> <li>3 MUSEO. INSTITUTO DE AMÉRICA. CENTRO DAMIÁN BAYÓN.</li> <li>4 CASA RECTORAL</li> <li>5 CENTRO DE DÍA</li> <li>6 OFICINA DE EMPLEO</li> <li>7 COLEGIO COMPAÑÍA DE MARÍA</li> <li>8 COLEGIO PÚBLICO REYES CATÓLICOS</li> <li>9 COLEGIO LA PUNERÍA</li> <li>10 CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL</li> </ul> | <p><b>USOS PÚBLICOS PROPUESTOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A MERCADO MUNICIPAL. HABITACIÓN.</li> <li>B PÓSTO. MUSEO HISTÓRICO DE SANTA FE.</li> <li>C BIBLIOTECA PÚBLICA Y ARCHIVO.</li> </ul> | <p><b>USOS PORMENORIZADOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>USO PREFERENTE EQUIPAMIENTO / DOTACIONAL</li> <li>USO PREFERENTE COMERCIAL / RESIDENCIAL COLECTIVO</li> <li>ENTORNOS DE USO PREFERENTE COMERCIAL / RESIDENCIAL COLECTIVO</li> <li>USO PREFERENTE RESIDENCIAL GENERALIZADO</li> <li>Zonas indicativas de intervención pública (SANEAMIENTO RESIDENCIAL CARÁCTER SOCIAL)</li> </ul> |
|--|---|--|

- ELEMENTOS DE CATÁLOGO. EN ENTORNO DE PLAZAS.**
- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ELEMENTO DE CATÁLOGO. B.I.C.</li> <li>ELEMENTO DE CATÁLOGO. MONUMENTAL</li> <li>ELEMENTO DE CATÁLOGO. NOTABLE</li> <li>ELEMENTO DE CATÁLOGO. TIPOLOGICO.</li> <li>ELEMENTO DE CATÁLOGO. AMBIENTAL</li> <li>ELEMENTOS DE CATÁLOGO AMBIENTAL DE SERIE</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ESPACIOS LIBRES DE CATÁLOGO</li> <li>ELEMENTOS DE CATÁLOGO</li> <li>ELEMENTOS BIC</li> </ul> |
|---|---|



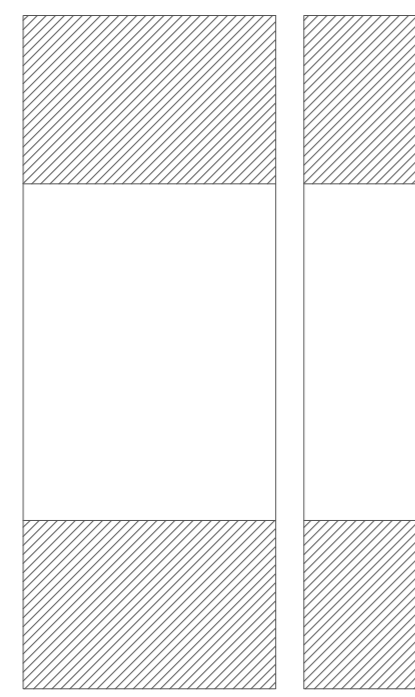


**01. MITAD CENTRAL DE LAS MANZANAS**



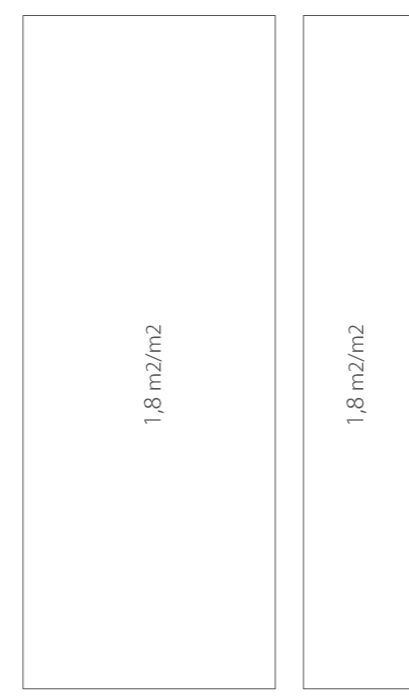
90 PIES (25 MTS)      40 PIES (11,13 MTS)

**02. EXTREMOS DE LAS MANZANAS**



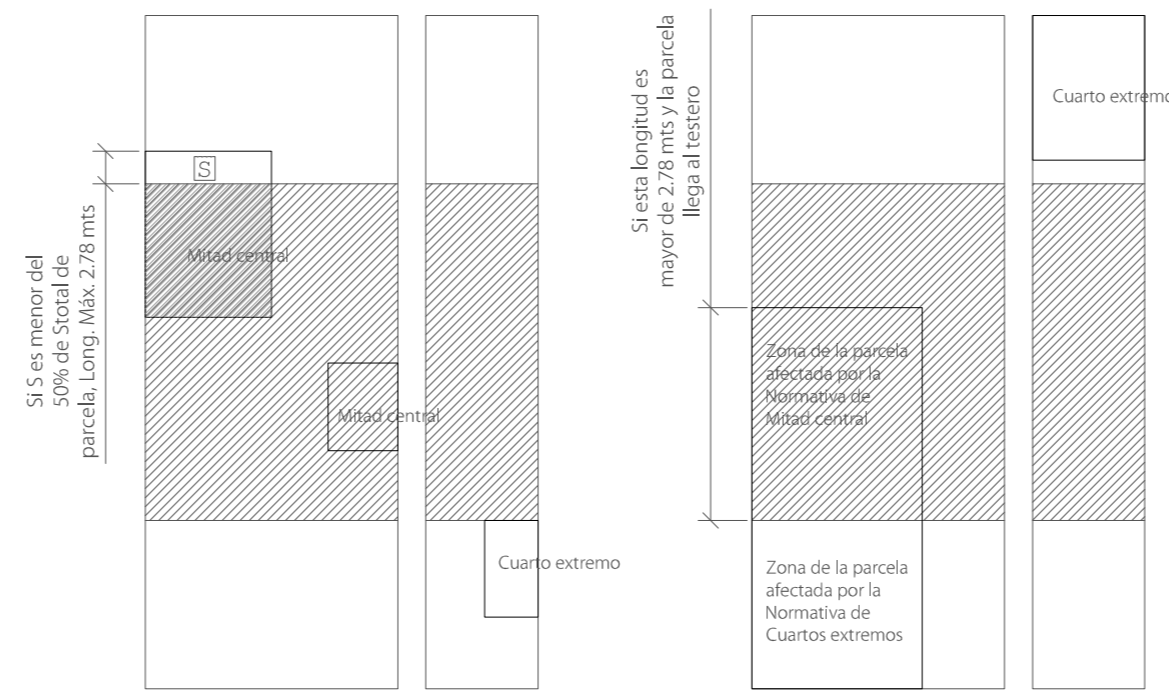
90 PIES (25 MTS)      40 PIES (11,13 MTS)

**03. EDIFICABILIDAD CANÓNICA**



90 PIES (25 MTS)      40 PIES (11,13 MTS)

**04. MANZANAS DE LA MITAD CENTRAL**



90 PIES (25 MTS)      40 PIES (11,13 MTS)

**Normas específicas para la Zona 1. CUADRÍCULA**

A. Bonificaciones de edificabilidad por la forma del edificio y organización de los patios en manzanas anchas:

A.1) Manzana de anchura 90 pies (25m)

Patios longitudinales. Se dispondrá de un bono de 0,2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> (siempre se refieren estos coeficientes a edificabilidad bruta) por la colocación de un patio dispuesto en el sentido longitudinal de la manzana y que atraviese la parcela en su totalidad. Dicho patio, para que pueda optarse a la bonificación, deberá contener el eje central de la manzana o estar conectado a patios de las parcelas contiguas que incluyen dicho eje. Se hace notar que siempre que el patio no contenga el eje central de la manzana deberá justificarse que se trata de afirmar un elemento histórico tradicional sin modificación de la trama urbana.

Contigüidad de los patios. Se atribuirá un 0,1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> a cada parcela que conecte su espacio libre con el de la parcela contigua siempre que tal espacio sea mayor o igual de 15,20 m<sup>2</sup> ( 14x14 pies) y que, sumado a los contiguos, produzca huecos de un tamaño que supere los 26,35 m<sup>2</sup> (18x18 pies).

A.2) Manzana de anchura 135 pies (37 - 38 m)

El coeficiente de edificabilidad bruto será el canónico de 1,8 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>, experimentando bonificación de 0,2 de la edificabilidad bruta por cada 0,1 de disminución de la ocupación máxima. Para acceder a tal bonificación el espacio no ocupado por la edificación ha de ser exento y concentrado en un solo patio y contener el eje central de la manzana. La edificabilidad que se disponga en la segunda planta sobre la baja estará sujeta a las mismas condiciones que en las manzanas de 90 y 40 pies sin que el volumen rebasa una profundidad máxima de 40 pies (11,10 m) en la dirección perpendicular a la fachada.

B. Coeficiente de ocupación de parcela.

- La ocupación máxima de parcela en las manzanas de 40 pies será de 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- La ocupación máxima de parcela en las manzanas de 90 pies será:
  - Para las parcelas de profundidad 40 pies, 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Para las parcelas de profundidad 50 pies, 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Para las intermedias el coeficiente se interpolará linealmente entre 0,7 y 0,9; por cada pie (0,278) que la profundidad exceda de 40 pies el coeficiente de ocupación de 0,9 se reducirá en 0,02. Así para una parcela de 47 pies, el coeficiente será de 0,9-0,02x7=0,76
- La ocupación máxima de parcela en las manzanas de 135 pies será como en las de 90 pies, es decir, variando linealmente entre 0,70 y 0,9, según la profundidad de la parcela.

C. Edificabilidad.

- La edificabilidad de referencia será de 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto para las edificaciones catalogadas en las cuales la edificabilidad admisible será la histórica.
- La edificabilidad máxima, en caso de que se adquieran todos los *bonus* de edificabilidad, será de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las parcelas que den fachada a la Calle Real e Isabel y Calle Colón, de 2,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las parcelas que den fachada a cualquiera de las cinco plazas y de 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el resto de parcelas.

D. Altura

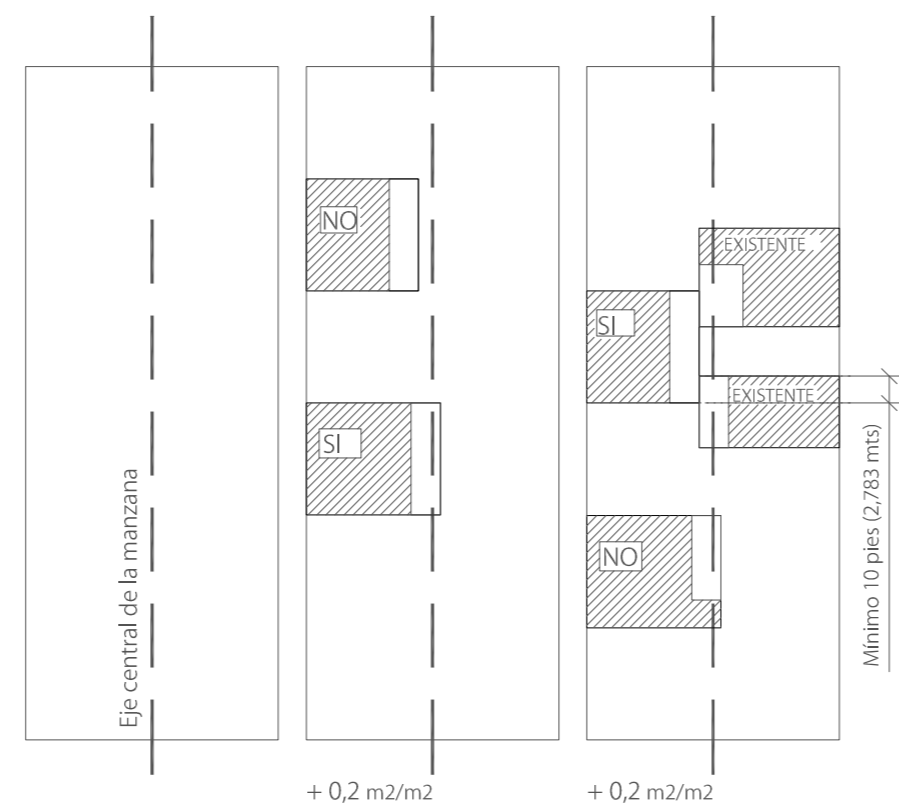
- La altura máxima será de baja más dos para todas las parcelas excepto para las edificaciones catalogadas que mantienen su altura original y para las parcelas que den fachada a las Calle Real e Isabel y Colón, a las que se les permite una altura máxima de baja más tres.
- Cuando la consecución de la edificabilidad conlleve una planta tercera (B + 2), dando a calles de 10 pies, en la mitad central de las manzanas, esta planta deberá ser dispuesta con una profundidad perpendicular a la calle menor o igual a 15 pies ( 4,18 M) en las manzanas de 40 pies y menor o igual a 30 pies (8,36 m) en las de 90 pies.
- En sentido paralelo a la calle podrá discurrir a lo largo de toda la parcela si se retranquea de manera que el arranque de su cubierta no sea visto desde el eje interior de la manzana ni desde el pie de la fachada opuesta.
- Si se dispone en el plano de fachada no deberá extenderse más de 4,18 m ( 15 pies)
- Si rebasa dicha longitud en el plano de fachada la parcela deberá disponer un hueco a la calle -mediando una pared- de superficie mínima 11,15 m<sup>2</sup> y de longitud mínima de contacto con la calle de 1 / 3 de la que alcanza la planta tercera.

E. Otras disposiciones referentes a huecos.

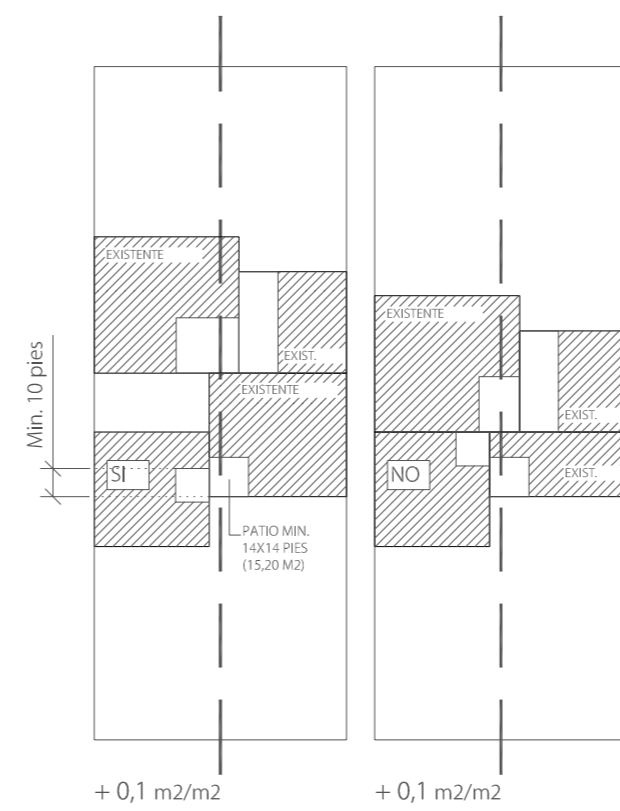
- Para las manzanas de 135 y 90 pies, la superficie mínima de los patios aislados interiores será de 11,15 m<sup>2</sup> ( 12 pies x 12 pies = 3,34 x 3,34 m)
- Las anchuras mínimas de huecos y aberturas serán de 2,78 m ( 10 pies) en todas las manzanas y en los tramos transversales de los de 90 y 135 pies que, en cambio deberán disponer mínimos de 3,34 m ( 12 pies) en los huecos dispuestos en el sentido longitudinal de la manzana
- Para manzanas de anchura 135 pies (37-38m), la superficie libre ha de incluir necesariamente el eje de la manzana en aquellas parcelas cuya profundidad sea mayor de 40 pies.

**05. BONUS DE EDIFICABILIDAD EN MANZANAS DE 90 PIES**

**05.01. PATIOS LONGITUDINALES**

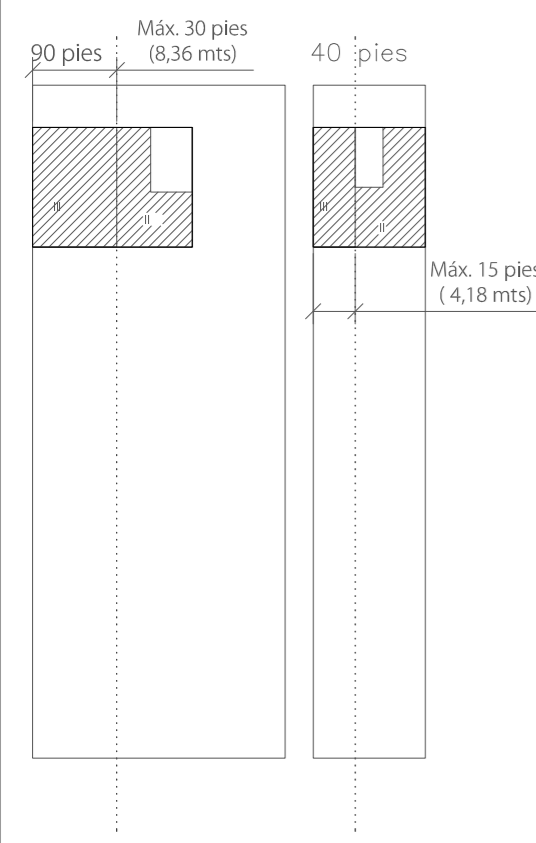


**05.02. CONTIGÜIDAD CON PATIOS EXISTENTES**

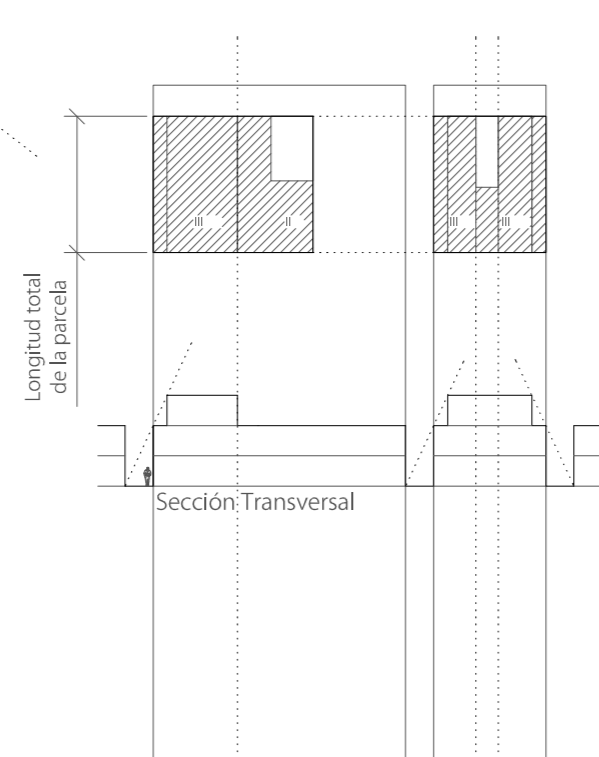


**06. PLANTAS TERCERAS EN MITAD CENTRAL DE MANZANAS.**

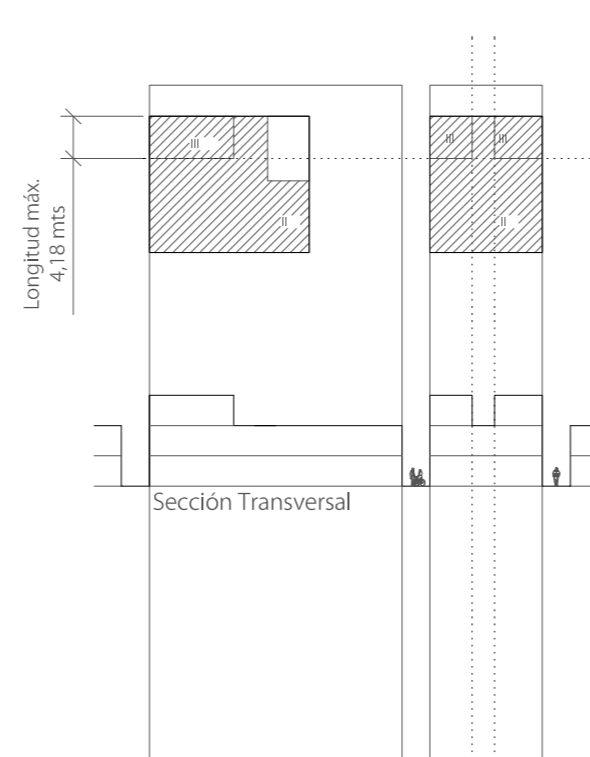
**06.A. PROFUNDIDAD MÁXIMA.**



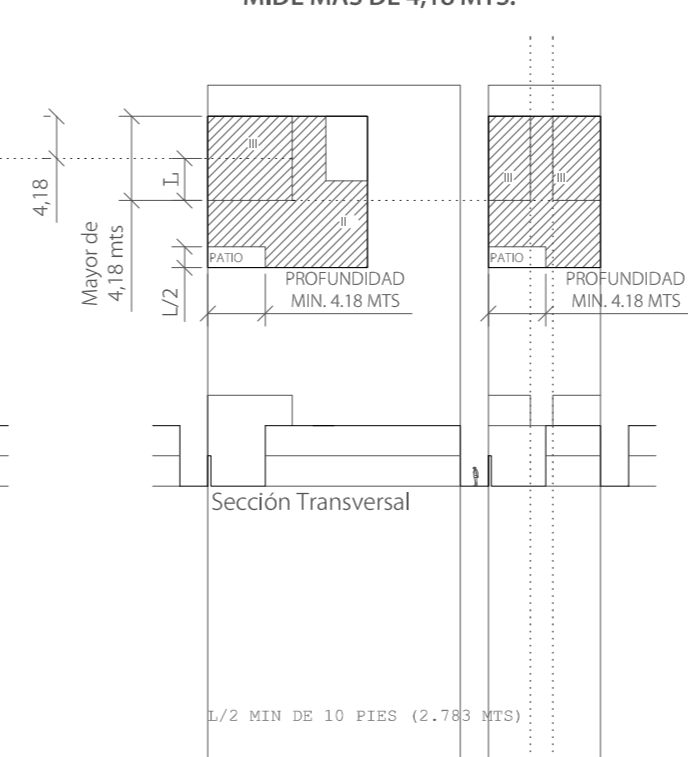
**06.B. SI MIDE TODA LA LONGITUD DE LA FACHADA.**



**06.C. SI REMONTA EL PLANO DE FACHADA.**



**06.D. SI REMONTANDO EL PLANO DE FACHADA MIDE MÁS DE 4,18 MTS.**





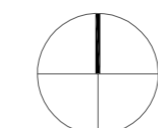








- SENTIDO ÚNICO
- ↔ DOBLE SENTIDO (carriles de 2 m. de ancho)
- ⋯ ESQUEMA DE SENTIDO DE GIRO POR SECTORES
- ▨ PROPUESTAS DE PARKING SEMIPÚBLICOS
- ACCESOS A COCHERAS EXISTENTES
- DELIMITACIÓN DE CENTRO HISTÓRICO



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y ORDENACION DEL CENTRO HISTORICO DE SANTA FE**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA FE - S.O.D.E.F.

**2.5.**

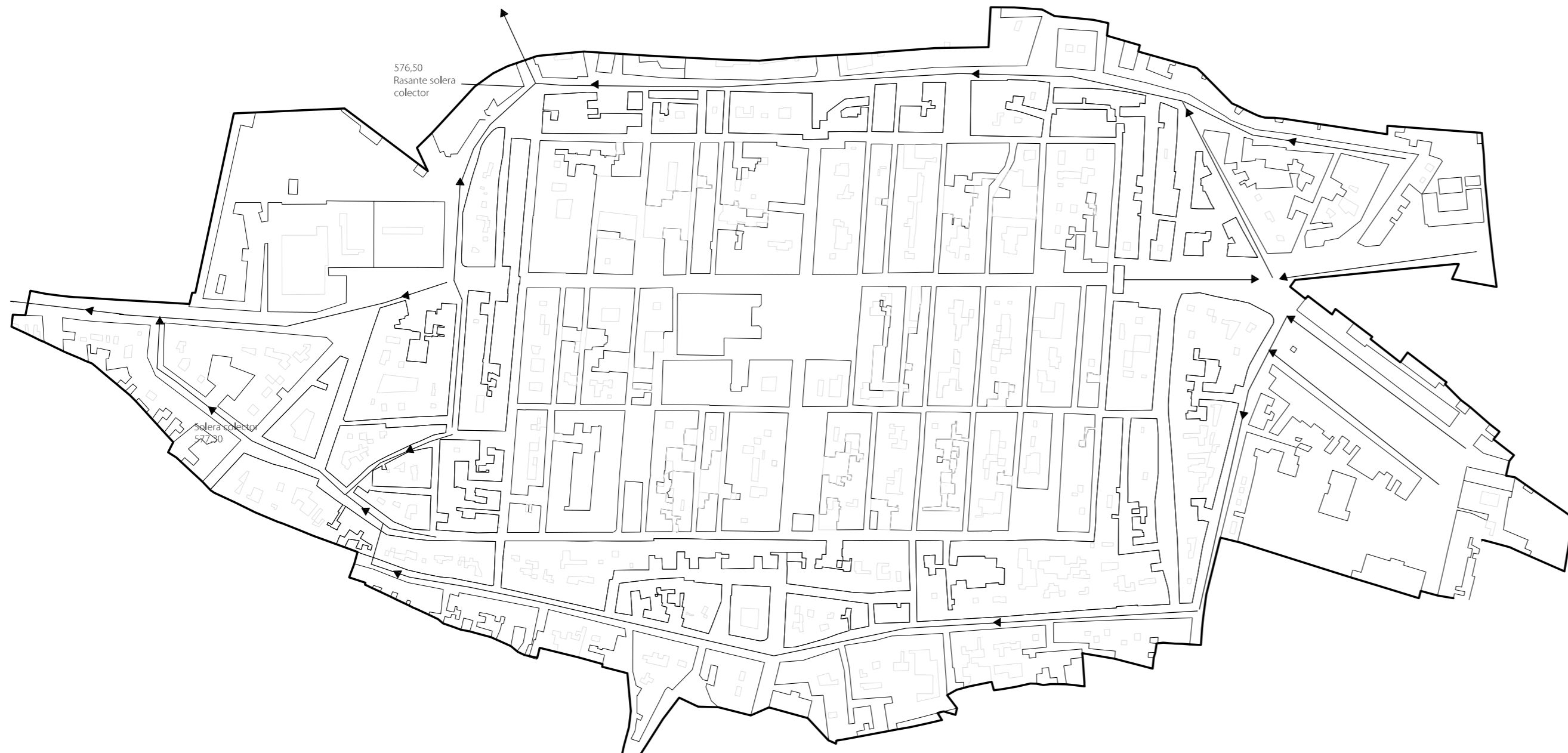
APROBACIÓN PROVISIONAL

PROPUESTA DE RED VIARIA

Julio 2008

ESCALA 1/1.500

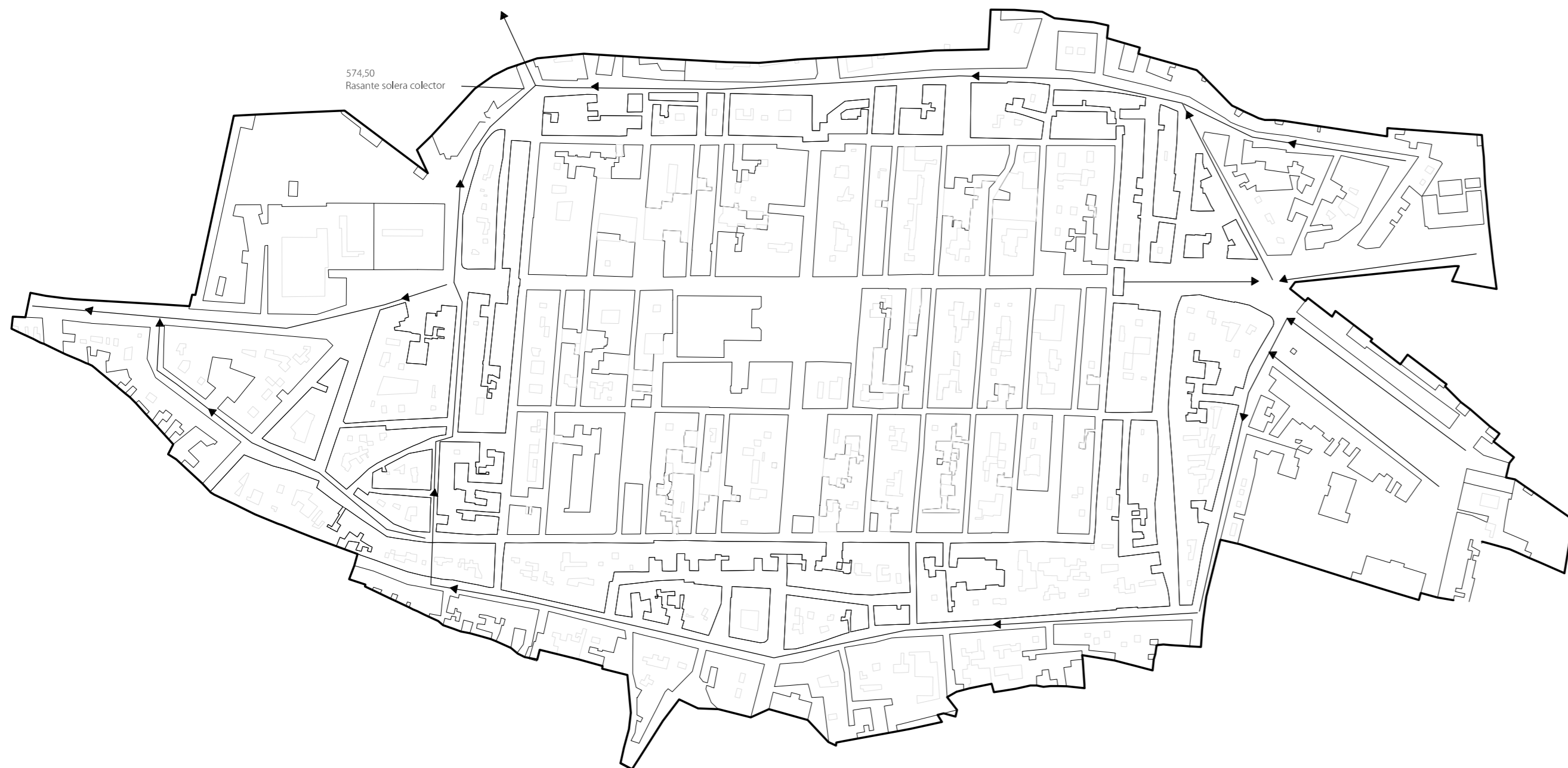
Equipo Redactor: JOSE LUIS GÓMEZ ORDÓÑEZ, Urbanista director; DAVID CABRERA MANZANO, Arquitecto; JUAN LUIS RIVAS NAVARRO, Arquitecto; EQUIPO COLABORADOR



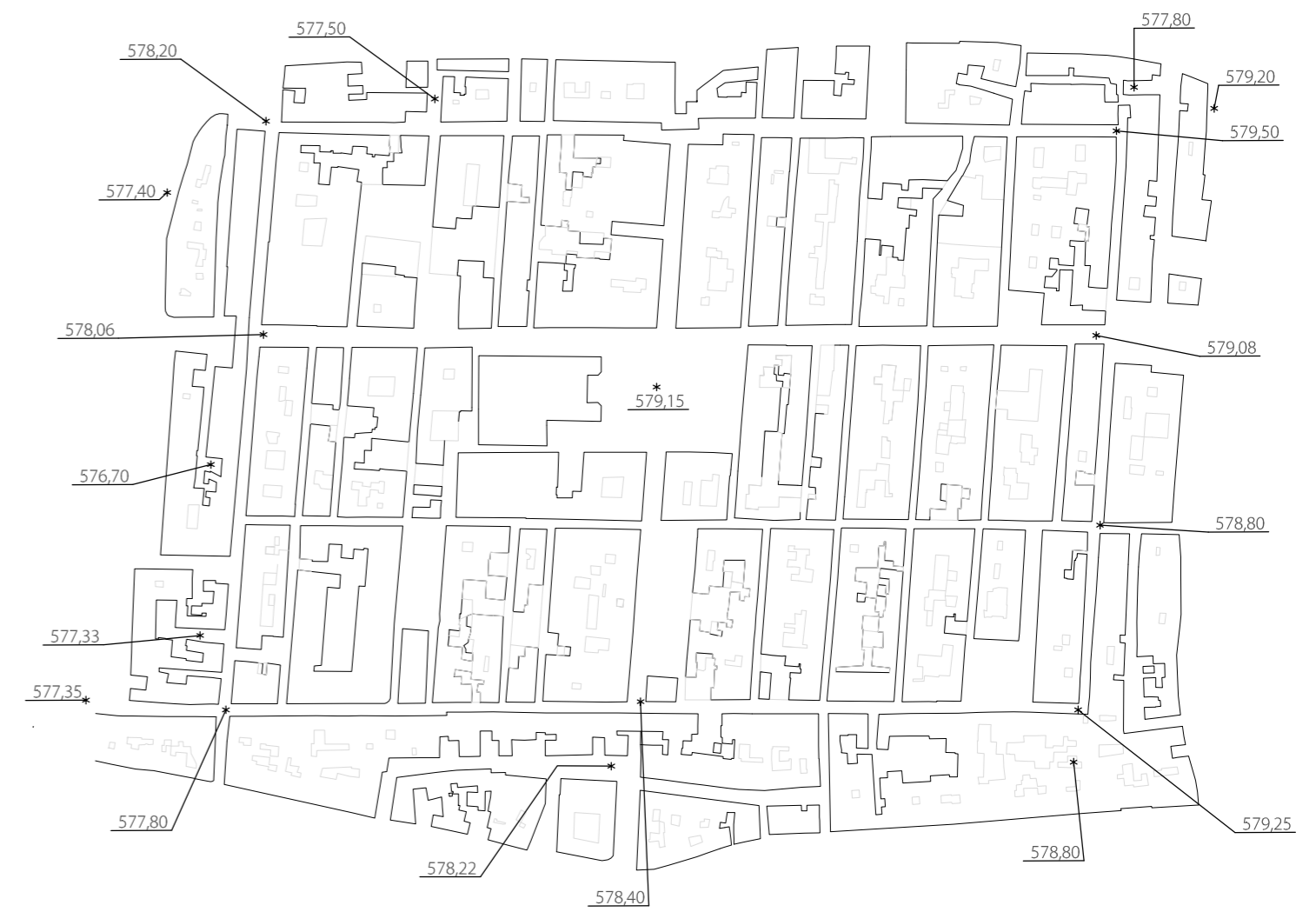
Esquema I Saneamiento general  
Cotas de colector general (en gasolinera) > 574



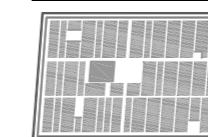
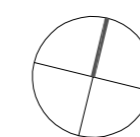
Esquema de desagüe interno de pluviales



Esquema II Saneamiento general  
Cotas de colector general (en gasolinera) > 572



Interpretación rastro de Cava (\*cotas)









**ÁREAS DE ACTUACIÓN**

AA 01	PUERTA DE SEVILLA
AA 02	PUERTA DE LOJA
AA 03	PUERTA DE JAÉN (BELEN)
AA 04	PUERTA DE GRANADA
AA 05	PLAZA PACHECO
AA 06	PLAZA GARCILASO
AA 07	ESQUINAS
AA 08	CUADRÍCULA
AA 09	CAVA
AA 10	ANILLO EXTERIOR

**CLASIFICACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN POR ACTUACIÓN PRIORITARIA**

EQ	(Equipamientos y espacio público)
RC	(Residencia Colectiva)
CCR	(Regeneración urbana Calle-Comercio-Residencia)
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado
SRCS	(Saneamiento Residencial de Carácter Social)

**Zonas indicativas de intervención pública**

**DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN PRIORITARIA**

- ACTUACIONES DE EQUIPAMIENTO (EQ)**  
A través de estas actuaciones se pretenden procesos de instalación en el Centro de equipamientos que favorezcan el mayor atractivo del uso residencial. Estas operaciones reforzarán igualmente el carácter de centralidad cultural de Santa Fe en la Comarca. Las que incluyan algún elemento de catálogo, deberán poner en valor el propio edificio, presentando especial interés aquellas unidades de ejecución que pudieran instalarse en edificios cuya catalogación fuera alta (monumental, notable y tipológica).
- ACTUACIONES DE VIVIENDA**  
2.1.- **RESIDENCIA COLECTIVA (RC)**  
Pretenden implantar opciones de oferta Privada o Privada-Pública de alojamiento para nuevos perfiles de habitantes además de los actuales, como puede ser el del habitante de ocupación temporal: investigadores, universitarios, asistentes a cursos..., así como hoteles adecuados al entorno, residencias para ancianos, estudiantes...  
2.2.- **SANEAMIENTO RESIDENCIAL DE CARÁCTER SOCIAL (SRCS)**  
Áreas en la que se han enquistado situaciones de abandono y deterioro de la edificación. La intervención se considera prioritaria para favorecer la revitalización del conjunto en el que son focos de degradación a todos los niveles.  
2.3.- **REGENERACIÓN URBANA CALLE-COMERCIO-RESIDENCIA (CCR)**  
Estas son Unidades de Ejecución que buscan favorecer actuaciones que mejoren y revitalicen el ambiente urbano. Se llevará a cabo mediante una acción conjunta de urbanización de la calle, uso terciario en relación directa con el peatón mediante el comercio o taller de trabajo en planta baja y, por último, la residencia.

**CLASIFICACIÓN DE MODOS DE INTERVENCIÓN**

RU	Reestructuración Urbanística
Edificación (RU)	
RE	Reestructuración Edificatoria
Edificación (RE)	
Patios (RE)	
ME	Mantenimiento extraordinario
Edificación catalogada (ME)	
-----	Alineación indicativa de valor histórico

**DEFINICIÓN DE LOS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN**

- MO. MANTENIMIENTO ORDINARIO.**  
Se entiende por mantenimiento ordinario la realización de las obras de conservación que resulten necesarias.
- ME. MANTENIMIENTO EXTRAORDINARIO.**  
Se entiende por mantenimiento extraordinario la realización de obras de consolidación y restauración.
- RE. REESTRUCTURACIÓN EDIFICATORIA.**  
Se entiende por reestructuración edificatoria la realización de las obras de acondicionamiento, restauración y reconstrucción, incluyendo, en su caso, las demoliciones parciales que sean necesarias.
- RU. REESTRUCTURACIÓN URBANÍSTICA.**  
Se entiende por reestructuración urbanística la realización de obras de sustitución, nueva planta y ampliación.

LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN SON PROPUESTAS INICIALES DE ORGANIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, PREVIA AL ESTUDIO DE DETALLE DEFINITIVO, QUE SE HA DE SOMETER AL ACUERDO CON LOS PROPIETARIOS Y/O PROMOTORES Y A LA VERIFICACIÓN DE ORDENANZAS QUE FINALMENTE LE SEAN APLICABLES