



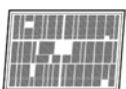
## MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE SANTA FE

### 0-INTRODUCCIÓN

Tras la aprobación inicial del PECH de Santa Fe en septiembre del 2006 se abrió un proceso de información pública al mismo tiempo que el equipo técnico redactor mantenía deliberaciones internas con el equipo de gobierno municipal y sus técnicos así como numerosas reuniones de trabajo con técnicos de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía en Granada.

Se han valorado, en consecuencia, las alegaciones, sugerencias y recomendaciones de obligada aceptación formuladas. Con este documento, subsanando errores y carencias, suponiendo ciertos ajustes, no fundamentales, respecto al que sirvió de base a la aprobación inicial, el equipo técnico redactor considera haber atendido de manera razonable a ese conjunto de observaciones y, en consecuencia, se eleva al Ayuntamiento de Santa Fe para someterlo a su aprobación provisional.

Esperando que este trámite se alcance y ponga un feliz término a un proceso largamente dilatado en el tiempo, por razones que ya se han explicado en etapas anteriores, y que sirva, en consecuencia para orientar la gestión de los asuntos urbanísticos del Centro Histórico de la ciudad de Santa Fe con la delicadeza, la inteligencia y la energía que su significación histórica exige.



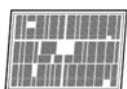
El documento se compone de los siguientes apartados que expresamos como **ÍNDICE**:

- 1- Estudios iniciales.**
  - 1.1.- Territorio y Ciudad.
  - 1.2.- Ciudad y Centro.
  - 1.3.- Trazas y Parcelario
  - 1.4.- El Planeamiento Vigente
  - 1.5.- Encuesta socioeconómica.
  - 1.6.- Encuadre histórico.
- 2- Análisis y Propuestas finales. Objetivos e Índice-Resumen de su contenido en los apartados de 3 a 10 siguientes.**
- 3- Normas comunes de la edificación, de la urbanización y regímenes de intervención.**
  - 3.1. Normas comunes de la edificación
  - 3.2. Normas comunes de la urbanización
  - 3.3. Regímenes de intervención.
- 4- Ordenanza de edificabilidad.**
- 5- Áreas de actuación y unidades de ejecución.**
- 6- Catálogo.**
- 7- Procedimientos y tutela arqueológica.**
- 8- Red viaria y movilidad.**
- 9- Gestión urbanística.**
- 10- Estudio económico financiero.**
- 11- Índice de Planos.**

ANEXO DE ESTRUCTURA DE LA OFICINA DEL P.E.C.H.

ANEXO A LA ORDENANZA DE EDIFICABILIDAD.

ANEXO DE RESPUESTAS A LAS ALEGACIONES TRAS LA APROBACIÓN INICIAL.



## COMPOSICIÓN DEL 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.

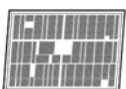
David Cabrera Manzano y Juan Luís Rivas Navarro, Arquitectos y Profesores de Urbanismo de la E.T.S. de Arquitectura de Granada, forman junto con el director el equipo responsable del trabajo.

El abogado Antonio Rivas Fernández es el jurista del equipo.

El arqueólogo Lorenzo Sánchez Quirante redactó el capítulo sobre la tutela arqueológica para la aprobación 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 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.

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.



## 1.1. Territorio y Ciudad

### SANTA FE EN LA COMARCA

Se ha compuesto, a partir de la cartografía de escala 1 / 10.000 de la Junta de Andalucía, un plano a escala 1 / 15.000, que se extiende a un ámbito espacial centrado en la Vega regada por el Genil y enmarcada por los suelos de secano. Al Norte la autovía A - 92 y la carretera N - 432 de Granada a Córdoba, y al Sur, en torno a la cota 650.

Se recoge en dicho plano el contorno N.E. de la ciudad de Granada, marcado por la carretera nacional de Bailén - Motril que hace de circunvalación, así como los municipios del Área Metropolitana situada al N.O. y S.O.

El eje central del plano es el que componen el río Genil y la autovía A - 92, esta última suponiendo en Santa Fe la puerta Este de acceso a Granada, quedando la posición central del plano ocupada por el Aeropuerto y Santa Fe a ambos lados del nudo de la A - 92 que supone la mencionada puerta.

Expresa pues la centralidad de la Ciudad en la Vega, extendiendo radios a Granada, Atarfe, Chauchina, el aeropuerto y Cúllar - Vega, poniendo de relieve el emplazamiento de la Ciudad entre las acequias que al Norte y al Sur, bajan las aguas del Genil hacia el S.O.

El ámbito descrito por este plano, así como el detalle que permite las escala, han sido elegidos para expresar el conjunto de relaciones espaciales significativas que definen el sitio y la situación de SantaFe, su carácter de subcentralidad metropolitana y las oportunidades abiertas al futuro por su situación en el eje Aeropuerto - Granada.

Ver plano 1.1.1. Santa Fe en la Comarca. E 7 / 15.000

### EL PLANEAMIENTO METROPOLITANO DE GRANADA. IMPLICACIONES PARA SANTA FE

Santa Fe constituye una de las centralidades del anillo periférico de la aglomeración metropolitana de Granada y así lo reconocen las propuestas, por el Plan Metropolitano, de nuevos equipamientos, de sanidad y enseñanza, y las reservas de suelo previstas para su localización pero, sobre todo, las que sugiere para el sistema de transportes.

A este respecto, aparece Santa Fe como encrucijada de dos líneas de autobuses interurbanos, una circular entre Atarfe y Los Ogijares y la que denomina línea - Vega que une La Caleta con Atarfe, Fuente Vaqueros y Santa Fe.

También es recorrida Santa Fe por el tranvía entre Granada y el Aeropuerto, si bien esta línea de tranvía, se propone como última fase, posterior a la ejecución de la línea que enlaza con Granada con las Gabias o Cájar.

En cuanto al sistema viario Santa Fe, próxima al Aeropuerto, del que lo separan escasamente tres kilómetros, es la puerta de entrada a la capital de Granada para la autovía A - 92 desde el Oeste.

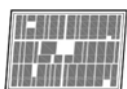
El planeamiento metropolitano también sitúa en Santa Fe el origen de una tercera circunvalación, exterior a la aglomeración metropolitana. Sea o no verosímil la ejecución de esta arteria metropolitana es evidente que el anillo que rodea la Vega, cuyo eje verde es el río Genil, requerirá una importante infraestructura viaria que no podrá eludir su referencia a Santa Fe.

Esta focalidad metropolitana es reconocida de manera más explícita cuando se propone el viario local supramunicipal que hace incidir tres radios potentes en el centro de la Villa:

El que procede de Fuente Vaqueros, Chauchina y El Jau,  
El que llega desde Peligros, Albolote y Atarfe  
El que relaciona Santa Fe con los pueblos de la Vega.

A estos radios se han de sumar los de la vialidad de primer orden con los cuatro antes referidos: Aeropuerto, Granada, autovía A - 92 y la Tercera Circunvalación Sur.  
Sólo Granada presenta tal concentración de la accesibilidad en la aglomeración metropolitana.

Ver plano 1.1.2. Santa Fe en el Área Metropolitana



También se ha de mencionar la travesía de la Ciudad por dos conducciones importantes del sistema de servicios, la del colector de aguas residuales que va a parar a la depuradora de la Cava y la tubería de abastecimiento de agua proyectada que rodea tangencialmente la ciudad por el Este, en su recorrido de Norte a Sur.

## EL CENTRO HISTÓRICO Y EL TERRITORIO

Los siguientes extractos acerca de la geografía y de la historia de la Villa de Santa Fe y su relación con la Comarca proceden de un folleto de divulgación elaborado por el Ayuntamiento.

Ver plano 1.1.3. Santa Fe y la parcelación agrícola E 1 / 5.000

*" Con una extensión de 38,5 Km2 que comprende su término, la ciudad de Santa Fe se sitúa en el centro mismo de la Vega granadina ...*

*Presenta un clima continental y una altitud de 579 m. sobre el nivel del mar ...*

*Esta regada esta fértil vega con las aguas del río Genil, que recorre el término de Este a Oeste y que, dividido en multitud de acequias, lleva el agua a las distintas huertas, existiendo la red desde la dominación árabe.*

*Una extensa zona se secano completa la variedad de su producción agrícola, con sus cultivos característicos, entre los que existen grandes extensiones de olivos y una zona importante de pinos. Esta situada a 11 km. de la capital, Granada, por la carretera nacional 342, lo que ha hecho de ella una ciudad beneficiada.*

*Asimismo se encuentra en el centro del nudo de comunicaciones de la autovía A - 92 que acerca a Granada a la zona del levante español ...*

*Entre la ciudad y sus anejos cuenta con 13.000 habitantes ..."*

*"...Los Reyes Católicos, en el año 1.483, instalaban su campamento provisional en una zona llamada Ojos de Huécar, junto a la alquería del Gozco, situada en las cercanías del río Genil.*

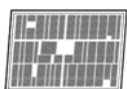
*Sin embargo, en 1.491, deciden poner fin a la campaña y erigen el campamento de barracones y trincheras a la vista de los árabes en el centro justo de la Vega.*

*El 14 de julio del mismo año este es destruido por un incendio. Es entonces cuando los reyes deciden construirla en piedra y ladrillo...*

*( Es de subrayar ) la presencia de cerca de 60.000 hombres en esta ciudad - campamento, torreada y murada, con una fosa alrededor de toda ella, unas cavas llenas de agua del cercano río Genil y cuatro puertas...*

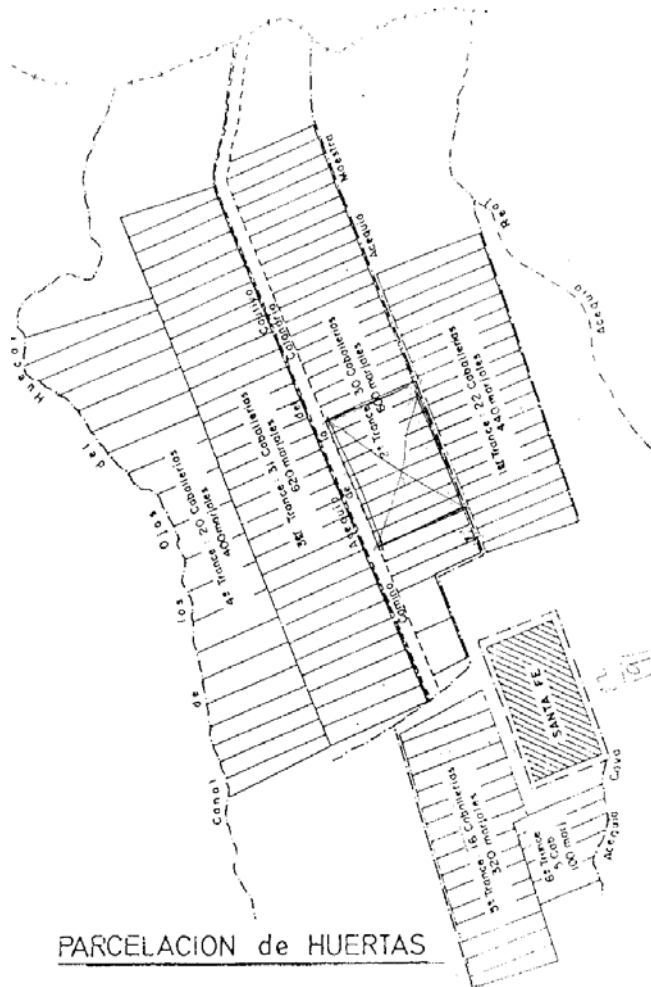
*Construyen cuartos del trazado los Concejos de las ciudades de Jerez, Jaén, Sevilla y Córdoba...*

*El 2 de octubre de 1.491 finalizan las obras de la Ciudad; el día 25 de Noviembre se produce la firma de las Capitulaciones para la rendición de Granada y el 17 de Abril de 1.492 se produce la firma del documento de las capitulaciones de Santa Fe entre los monarcas y Cristóbal Colón..."*



### MEDIDAS DEL TERRITORIO

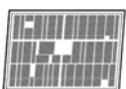
Se dice que la parcelación del suelo agrícola se hizo repartiendo la propiedad entre 150 peones y 50 caballeros, siendo las parcelas de estos de doble tamaño y de superficies 10,20 y 90 marjales según se destinasen a viñas u olivos, huerta o cereal. ( A. Espinosa Cabezas ).



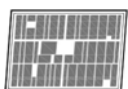
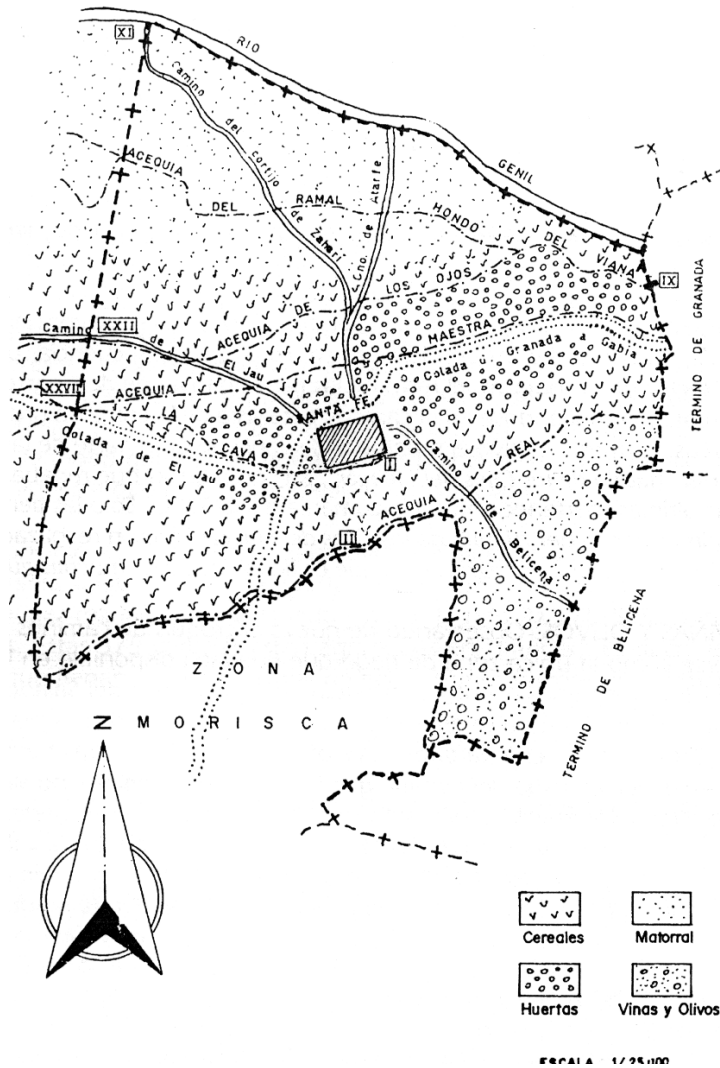
Se observa en el plano la disposición del parcelario en franjas estrechas y con orientación Norte - Sur, la más adecuada para el riego y el drenaje, con una proporción entre los lados del rectángulo entre 1 / 4 y 1 / 6.

Ver plano 1.1.3. Santa Fe y la parcelación agrícola E 1 / 5.000

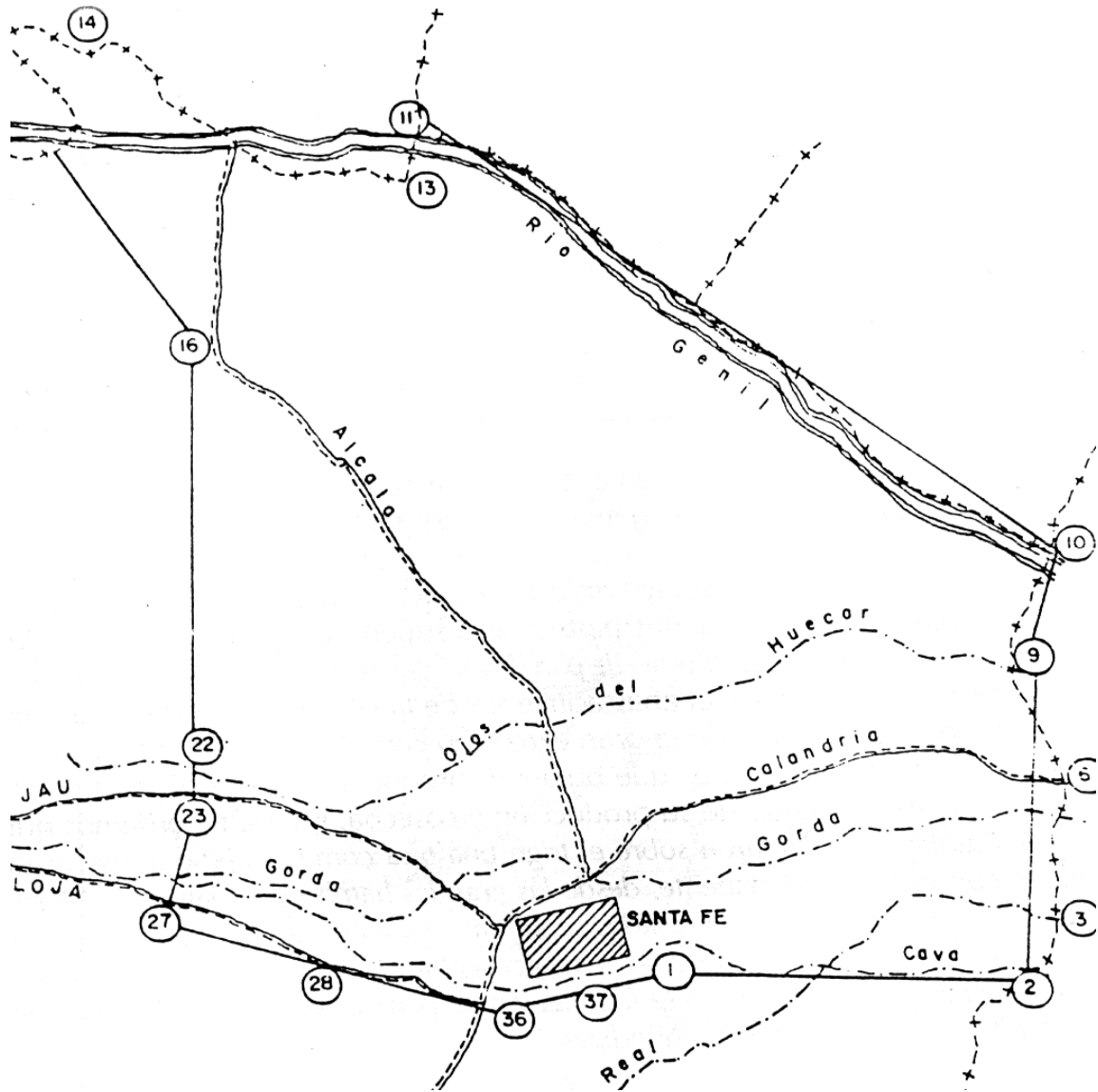
Las parcelas más pequeñas miden del orden de 40 x 150 m. ( aprox. 10 marjales ) y las medianas, de 20 marjales, entre 40 x 300 y 50 x 250 m. La dimensión mayor es del orden de la anchura de la cuadrícula de la Ciudad central como puede verse en el gráfico tomado del libro de Espinosa que se adjunta. Particular relevancia y cuidado paisajístico cabe atribuir a la Acequia Real, discurriendo al sur de la cuadrícula fundacional.



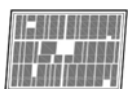
## ZONAS DE CULTIVOS







Los gráficos anexos han sido tomados de la Historia de Santa Fe, de A. Espinosa Cabezas.



## 1.2. Ciudad y Centro

La revitalización del Centro Histórico, como las propias Bases del encargo del Plan Especial ponían de manifiesto, está relacionada con procesos de urbanización que tienen lugar en un Área que va más allá de la cuadrícula fundacional, y que puede ahora ser delimitada con suficiente precisión tras los estudios realizados hasta el momento.

Se justifica con esos trabajos que el ámbito más estricto para la adopción de medidas de planeamiento en dicho Centro Histórico se reconoce como aquel que está delimitado por lo que denominamos como perímetro interior de la Villa.

Y es que así como las Rondas de Belén, de Granada, de Sevilla y de Loja, marcan el perímetro de la Villa desde su fundación y hasta finales del XVIII, el crecimiento que se produce hasta 1.960 dibuja un nuevo perímetro urbano que coincide con el de la " cava " histórica, el que componen las calles Calderón, Posadas, Carmen, Cruces, Rosa, Concepción y Arrecife.

Entre 1.960 y el año 2.000, la Villa se extiende sobre un suelo diez veces mayor que el perímetro anterior, aunque su población ni siquiera se haya doblado.

Este crecimiento tan peculiar ha conllevado transformaciones intensas en la cuadrícula histórica, entre las que cabe destacar las siguientes:

- a. Se ha producido un déficit de accesibilidad en la cuadrícula central que, para seguir siendo centro de la extensa Villa actual y de la polaridad metropolitana que SantaFe supone, necesita desarrollar nuevos accesos que la vinculen con mayor fuerza con el exterior de la cuadrícula.

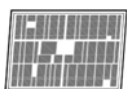
Puede tratarse de meras conexiones visuales, de canales capilares para el tránsito peatonal o, incluso de vehículos, así como de reedificaciones de algunas parcelas que establezcan nuevas relaciones espaciales entre interior y exterior de la cuadrícula fundacional.

1. Así los ejes verticales Pl. de Garcilaso – Pl. de San Agustín y Pl. Pacheco – Camino de Atarfe, necesitan de una exploración cuidadosa de sus posibilidades de difusión a través de la Cava.
  2. Las dos esquinas de la cuadrícula de intersección de la Rondas de Belén – Granada y Granada – Sevilla, están obstruidas y esto produce un desaprovechamiento de lugares de gran potencialidad simbólica y referencial, donde se produce una tensión conectiva fuerte.
  3. Las Puertas históricas necesitan hoy de una nueva expresividad y de nuevos ajustes a través, sobre todo, de la urbanización de su entorno.
- b. Se ha producido un gradiente muy acusado entre la ciudad reciente y la ciudad histórica, de manera que la ciudad nueva contigua al Centro Histórico carece de valores colectivos que extiendan el ámbito de la centralidad de manera proporcional a como se ha extendido la Ciudad.

1. Se ha de intervenir, por tanto, mejorando en la Ciudad nueva la conectividad con el Centro Histórico porque dicho Centro también resulta aislarse cuando los sectores urbanos de la ciudad nueva contiguos se organizan de manera autista, sin referencia conectiva y morfológica a la cuadrícula central.

Estos lugares, no del Centro pero sí centrales, si se organizan adecuadamente, contribuyen a un reforzamiento de este mientras que, si lo hacen sin referencia a aquel, lo debilitan.

Nos referimos a lugares como la manzana cerrada detrás de la C / Carmen y Paseo del Señor de la Salud, a la pieza ( U.E. 4 ) en torno al cortijo Alguacil, junto a la C / Pintor Juan Ruiz y al sector urbano ( U.E. 6 ) que se quiere construir entre el Centro y la Autovía, enrocado en torno a una plaza central, así como a la U.E. 7 al Este del Centro Histórico y a la U.E. al Oeste. También a un sector sin edificar que se encuentra al Sur de la Cava, bajo la Pl. de S. Agustín.



Deberían analizarse, con esta nueva perspectiva surgida precisamente de la iniciativa municipal de atender a la vigorización del Centro, las ventajas que se derivan para este de una nueva ordenación de estos dos sectores.

2. Se debería facilitar una transición morfotipológica y estructural de la Ciudad antigua a la nueva, de manera que la dialéctica viejo - nuevo presente imbricaciones y relaciones que no se resuelvan mediante la radical oposición de uno de los términos respecto al otro.

Para ello, cabe reforzar sus analogías, en su referencia común a la parcelación del suelo agrícola en el que se han emplazado tanto el Centro como los nuevos desarrollos, con una disposición muy marcada en el sentido Norte – Sur.

También, la propia tipología edificatoria " nueva ", que busque encajarse en esas manzanas estrechas, dará pautas para la transformación y reconstrucción de los edificios de la cuadrícula central.

3. Es necesario crear espacios para acoger el emplazamiento de aquellos nuevos servicios que no encajan en la trama capilar del Centro y que extiendan y potencien la centralidad de la Ciudad sin amenazar aquella frágil trama central.

La circulación perimetral interior de la Villa, tanto de travesía del Centro para las relaciones entre las partes oriental y occidental de la Ciudad, como de acceso a las nuevas centralidades que puedan desarrollarse en la zona contigua al Centro, no puede seguir siendo la que suponen las calles del perímetro de la Cava, de los años 60.

Cabe hablar hoy, para la nueva Ciudad expandida, de un nuevo perímetro interior configurado, al Norte por la Autovía, que deberá integrar en sus transformaciones futuras, en su calzada Sur, a un viario más local, al Este por una calle contigua al Cuartel de la Guardia Civil, prolongación de C / Basculilla, y, al Oeste, por un nuevo eje que va desde la gasolinera a la vieja carretera nacional, prolongación de la calle Real.

Al Sur, donde el crecimiento ha obstruido la accesibilidad al cuadrante Sureste de la Villa, el perímetro tendrá que seguir siendo el de las calles Rosa y Cruces, traza de la antigua Cava.

En torno a este perímetro se encuentran las oportunidades de construcción de nuevas centralidades, como el intercambiador de transporte público junto a la Autovía, y los usos terciarios de las nuevas calles E. y O. del perímetro, las nuevas Puertas exteriores a la cuadrícula central en la intersección de esos viales con la prolongación hacia fuera de la calle Real, de la nueva urbanización de esta calle ampliada, con sus paseos - parques a lo largo de su traza, de los nuevos desarrollos urbanos al Sur, significando los ejes verticales de la cuadrícula central.

Aquí se habrán de construir espacios de transición entre sus partes exterior y la cuadrícula central otorgando a esta corona intermedia el carácter de filtro a la circulación motorizada privada, significando la urbanización de sus calles como las del propio Centro, favoreciendo también en esta zona la localización de actividades ligadas a la cultura y al ocio.

Ver planos de 3. ANEXOS:

3.1. Propuestas de intervención /Las Puertas y su entorno.

3.2. Propuestas de intervención / La Corona Periférica.

3.3. Propuestas de intervención / Carretera Granada-Málaga y su entorno

*Se adjuntan, a pesar de que han perdido vigencia sus determinaciones, para que inspiren nuevos trabajos de apoyo al centro desde acciones urbanísticas exteriores al mismo.*

Ver planos

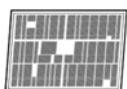
1.5. Identificación de manzanas.

1.6. El Espacio Libre.

1.7. Calles y manzanas de la cuadrícula.

1.8. La Parcelación.

1.9. Las fachadas.



### 1.3. Trazas y Parcelación

#### LA FORMA Y LAS MEDIDAS DE SANTA FE

Hagamos en principio una referencia a Jorge E. Hardoy como principal estudioso del urbanismo de las ciudades coloniales en Hispanoamérica, toda vez que SantaFe aparece tan ligada a la experiencia americana:

*"El modelo de la ciudad colonial hispanoamericana fue un modelo medieval tardío que, al ser traído a América, fue gradualmente adaptado a las necesidades prácticas de un acelerado proceso fundacional de vastos alcances, a las instituciones desarrolladas para la vida colonial y al interés de los líderes, conquistadores y colonizadores, por fijar sus derechos sobre los nuevos territorios estableciendo con rapidez una nueva ciudad, con todo lo que ello, legal y políticamente implicaba ". \**

También es remarcable su afirmación:

*" Al imponer gradualmente la cuadrícula en todas las poblaciones fundadas legalmente, los españoles dieron solución a un problema múltiple ya que daban forma y orden a un asentamiento urbano y, simultáneamente, adoptaban el trazado que con mayor facilidad y rapidez les permitía determinar la más equitativa subdivisión en lotes urbanos y quintas suburbanas entre los fundadores, previendo las necesidades de futuros pobladores. La cuadrícula o un trazado con cierta regularidad también simplificaba problemas técnicos ..." \*\**

El trabajo de J. E. Hardoy sobre la forma urbana de estas ciudades aborda con atención aquellos aspectos que relacionan su forma con el emplazamiento geográfico y se limitan a una lectura global de dicha forma descrita en categorías tales como:

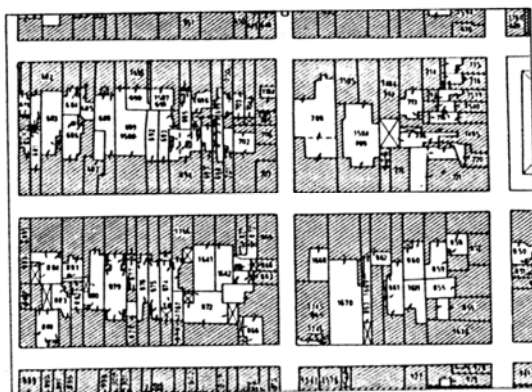
- El modelo regular: con planta central, con planta excéntrica, con dos plazas y regular alargado
- El modelo irregular
- El modelo radial y aquellas aglomeraciones sin esquema definido

\* J. E.. Hardoy, " Las formas urbanas europeas durante los siglos XV al XVII y su utilización en América Latina " Actas del XXIX Congreso Internacional de Americanistas, Lima 1.970.

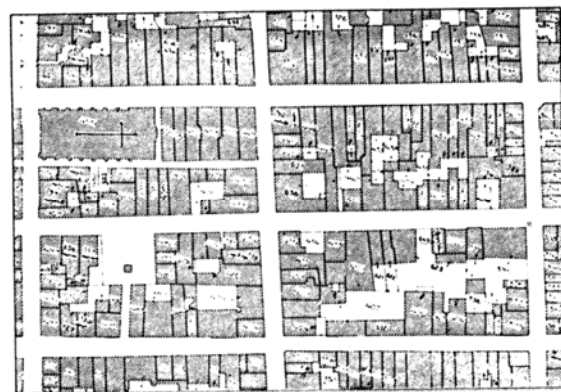
\*\* J. E. Hardoy, " La forma de las ciudades coloniales en Hispanoamérica " Reimpreso recientemente en Historia Urbana nº 4 . ( 1.997 )

Prestar atención a las medidas de las calles y del parcelario de los muy cercanos antecedentes medievales de estas cuadrículas exigiría rastrear en ciudades españolas como Puento la Reina ( 2ª mitad del s. XIII ), Durango, Tolosa, Salvatierra, Castellón, Nules, Villarreal, Briviesca, y algunas ciudades de fundación casi coetánea con SantaFe, tales como las de Juan II en la Vega de Granada (1.430 ), Puerto Real ( 1.483 ), Santo Domingo ( 1.502 ), Vera ( 1.518 ), Campillo de Arenas ( 1.532 ), Mancha Real ( 1 537 ), Valdepeñas ( 1.539 ) ...

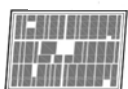
A la espera de estudios detallados sobre estas cuadrículas hagamos referencia, en cambio, a un cuidadoso estudio realizado sobre más de ochenta Bastidas medievales francesas.



GRENADE-SUR-GARONNE



SAINTE-FOY-LA-GRANDE

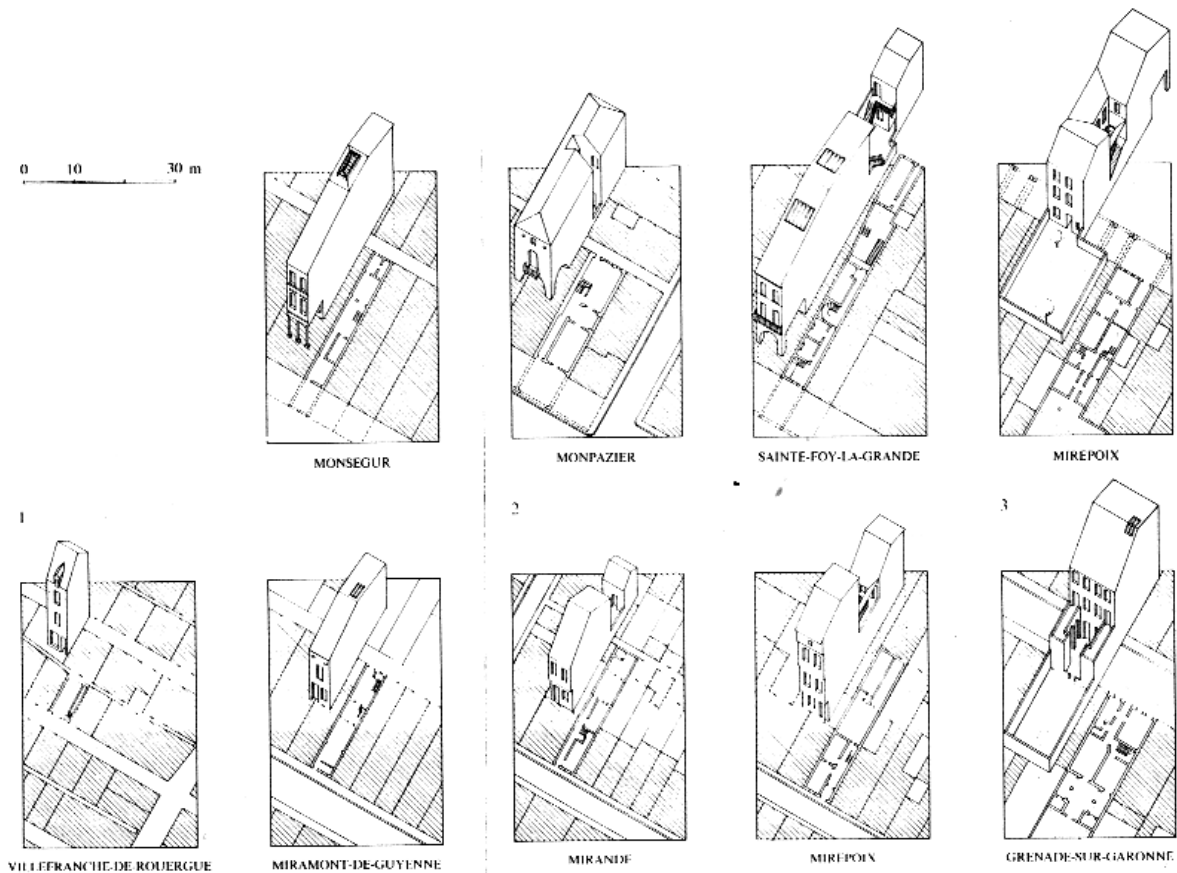


Este explica el conjunto en base a cuatro modelos, y siete submodelos, de la forma de estas ciudades según la configuración de la plaza central y la irradiación de las calles desde la plaza así como de la dimensión de las parcelas.

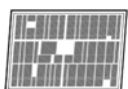
Resaltemos que se repiten las anchuras de parcelas de 5, 6, 10 y 12 varas ( 1 vara = 0,83595 m. / 5 varas = 4.18 m. ) siendo muy diversa la medida de la profundidad de la parcela, de la anchura de la manzana, registrándose las de 7,5 , 10, 15, 25, 30 ... varas.

Las dimensiones más frecuentes de la parcela gótica encajarían en una banda de anchuras entre 5 y 7 m. y una profundidad entre 20 y 30 m.

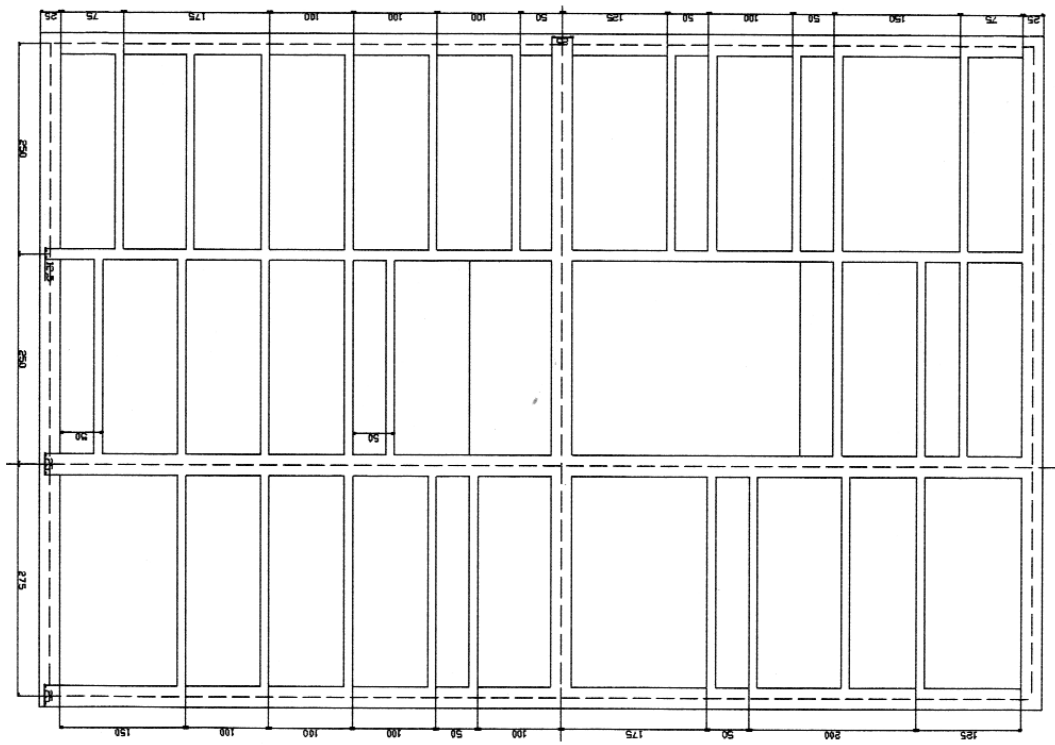
Las manzanas, al agrupar en profundidad dos parcelas, miden entre 40 y 60 m. de ancho, oscilando su longitud entre 80 y 120 m. con una proporción entre ancho y largo que podría encajarse entre 1 y 2.



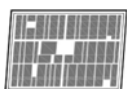
De la fundamental aportación de Cerdá al estudio de las cuadrículas, cabe reseñar aquí su medición de las parcelas góticas y registrar la que llama " casa de un cuerpo " ( de cos, en catalán ), de 7 varas, 5,85 m., o de dos cuerpos, de 14 varas, 11,70 m.; también de cuerpo y medio y de dos cuerpos y medio de anchura, con una profundidad muy repetida de 19,44 m. de profundidad.



Los estudios de la métrica santafesina deben mucho al geógrafo alemán Hans Jürgen Nitz, del Instituto de Geografía de Göttingen, que publica su estudio en Cuadernos Geográficos 27 ( 1.997 ), " Los principios de planificación en la fundación de Santa Fe en Granada ( 1.491 ). Una aportación al modelo de ciudad colonial española en América ".  
Se transcribe su interpretación métrica de la cuadrícula.



Por nuestra parte, y en base al plano topográfico de escala 1 : 500, que ha sido recientemente elaborado, ( hasta que un plano preciso de esta escala lo permita, no es posible verificar hipótesis de este tipo ), hemos realizado las interpretaciones que se muestran en los planos correspondientes de este Avance.



## RETÍCULA FUNDACIONAL Y MEDIDAS DE CALLES Y MANZANAS. UNA INTERPRETACIÓN

Ver planos

- 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.

Se ha acotado en pies ( un pie = 0,2783 m., 3 pies = una vara ) y tomado como referencia los puntos centrales de las Puertas.

Se observa que la cuadrícula presenta una oblicuidad pronunciada y una variación en las medidas, para cada calle y cada manzana, según el lugar en el que se mida.

Esto es consecuencia lógica de un replanteo con cuerdas e hitos que, las sucesivas transformaciones, han ido modificando, de manera que sólo el grosor de los muros, disponiéndose hacia dentro o hacia fuera de la alineación teórica hace variar el ancho de las calles en una importante, relativamente hablando, magnitud.

En la cuadrícula ideal, deudores de la interpretación de Nitz, hacemos una hipótesis acerca del modelo teórico que ha fraccionado el barrio en manzanas - naves, en la terminología fundacional - y calles. Aparecen dominantes las manzanas de 90 y 40 pies ( 25 y 11,13 m.) así como las calles verticales, estrechísimas, de 10 pies.

Una tercera categoría de manzanas, de 65 pies ( 18 m.), completa la explicación del fraccionamiento de la retícula al permitir que las restantes manzanas se formen por agrupaciones y descomposiciones de estos tipos y sus calles intermedias; así :

$$115 = 65 + 10 + 40 \quad / \quad 140 = 90 + 40 + 10 \quad / \quad 165 = 90 + 65 + 10$$

De este modelo sólo escapa la manzana N.E., de 135 pies, que puede resultar de haberle sustraído a la de 140, cinco pies para la ampliación de la calle perimetral de 10 a 15 pies.

La comprobación y verificación del plano 1 / 500, cuya realización ha sido impulsada desde este Plan Especial, ( plano que plantea algunas dudas, como se ha puesto en conocimiento del Ayuntamiento ), se muestra muy necesaria, toda vez que el análisis métrico se demuestra esencial en la comprensión histórica de la naturaleza física, construida, del barrio.

## ANÁLISIS DE LAS MEDIDAS DEL PARCELARIO Y LA EDIFICACIÓN

Por una parte, se ha hecho un análisis métrico minucioso de 16 manzanas, incluyendo 158 unidades parcelarias, afectando a un conjunto muy significativo, estadísticamente hablando, de las manzanas dominantes de 90 y 40 pies.

Se han tomado medidas de la superficie de cada parcela - Spc -, de sus patios - Spt -, de sus perímetros respectivos - Ppc y Ppt -, de la superficie ocupada por la edificación - Sse -, de la longitud de la fachada a la calle de cada parcela - Lf - ... y elaborado ratios que permiten indagaciones importantes acerca de cuales sean los invariantes estructurales, el carácter métrico - histórico de Santa Fe.

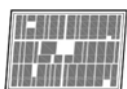
Ver plano 1.8.1.e. Parámetros y medidas

Nuevamente aparece una dispersión numérica aparentemente caótica.

Si se eliminan valores extremos - superior e inferior - para centrar la banda de oscilación, se determinan medias de cada manzana y medias para el conjunto de las manzanas analizadas.

En el estado actual de los trabajos serían resultados de este análisis los siguientes:

- Las manzanas de 90 pies presentan una constancia grande en su relación superficie edificada / longitud de fachada, de valor 7. ( L ).  
En las de 40 pies este ratio es de 5,5



- El ratio entre superficie edificada y superficie de patio está en 5,5 en las manzanas de 90 pies y en 4.8 en las manzanas de 40 pies.
- La longitud media de fachada está en 18,6 m. para las manzanas de 90 pies y en 20,22 m. para las de 40 pies.
- La superficie edificada media por parcela está en 115 m2. para las de 90 pies y en 99m2. en las de 40 pies
- La ocupación de suelo por parcela, Sse / Ssp, está en 0,78 para las de 90 pies y en 0,90 para las de 40 pies.
- La exposición a la calle ( ratio superficie / perímetro ) es de 9 para las manzanas de 90 pies y de 4,5 para las de 40 pies, consecuencia de que su superficie disminuye 2,3 veces mientras que el perímetro sólo lo hace en una proporción de 1,2.

Por otra parte se ha hecho un cuidadoso análisis gráfico, tratando de identificar algunos rasgos métricos que pudiéramos denominar canónicos.

El rasgo que se ha encontrado dominante ha sido el de la profundidad de la parcela, obviamente, por estar ligado de manera bastante precisa a la tipología edificatoria y al tamaño de la manzana.

Ver plano 1.8.1. d. Traza dominante y fondos parcelarios

En el plano 3.5. aparece una comparación paramétrica entre la manzana 13 real y una manzana 13 modificada, según procesos de intervención tendentes a la mejora de su habitabilidad. Aparecen, en tal evolución, estimada razonable y conveniente, unos nuevos parámetros modificados, con una más homogénea medida de su parcelario (habiéndose eliminado parcelas muy pequeñas < 70 m2. y muy grandes > 300 m2. ) y un incremento de los patios.

Este análisis de la manzana 13 se ofrece como método de análisis a verificar en otras manzanas para fortalecer los criterios de orientación de la Oficina Técnica del Centro Histórico.

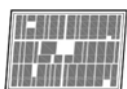
## PLANOS

Ver planos

- 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.
- 1.7.6. Proporción calle-manzana.
- 1.7.7. Indagaciones sobre la estructura soporte.

1.8.1.e.. Parámetros y Medidas

- 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. Propuesta de ordenación / Manzana 13





## 1.4. El Planeamiento vigente

### Información y Análisis

En la villa de Santa Fe están vigentes unas Normas Subsidiarias aprobadas en 1.996, redactadas por el arquitecto Francisco Alcón, que tienen como antecedente inmediato las de 1.990 de Aguilar Alonso y algo más remoto las elaboradas y aprobadas en 1.983 de A. Fernández Avidad.

Retengamos de estas últimas que afrontaban la regulación de la cuadrícula fundacional central y proponían, para la zona de la Cava contigua, parte de los antiguos ejidos, una zonificación específica denominada Arrabal que, básicamente, regulaba por una ordenanza de profundidad edificable de 9 m., con patios internos mínimos de 3 por 3 m., " en caso de ser necesarios ", y una altura oscilando entre Baja + 1 y Baja + 2 plantas. Obviamente, tal ordenanza, tan genérica y remodeladora, no ha dejado señal alguna de incidencia en un parcelario tan compacto y menudo como el de la Cava.

En lo que respecta a la cuadrícula central, se debe resaltar el tratamiento de la Ordenanza, atendiendo a la anchura de manzana, en cuatro grupos:

- A. Manzanas de 11 y 12 m. de anchura
- B. Manzanas entre 12 y 18 m.
- C. Manzanas de 23 a 25 m.
- D. Manzanas de 32,38 y 46 m.

La Ordenanza prescribe una profundidad edificable máxima y un carácter para los huecos interiores que, según aumente la anchura de la manzana, parecen susceptibles de adquirir un carácter más colectivo y público, desde su inexistencia en las manzanas A, hasta su posible carácter público en las manzanas D, pasando por las casas - patio y los patios de manzana en las manzanas B y C respectivamente.

En cuanto a la altura se propone la de Baja + 2 plantas para todo el Casco Histórico excepto en las fachadas a la C / Real para las que se prescribe Baja + 3 plantas. S

Se establece un riguroso respeto al parcelario y se propone garantizar la continuidad horizontal de huecos y aleros en las fachadas.

De este Plan podría decirse que fue minucioso en el análisis, aproximándose a captar la riqueza de la compacidad y la diversidad propia de los cascos antiguos, si bien la Ordenanza resultaría un tanto rígida y banal.

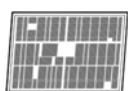
Las Normas Subsidiarias vigentes desde 1.996, prescriben un Plan Especial para el Centro Histórico, adoptando, en tanto este se redacte, un régimen de protección cautelar, con una Normativa genérica de mantenimiento del parcelario y las alineaciones.

Se prescriben, de un modo generalizado, las tres plantas para toda la cuadrícula, considerando admisibles, sin implicar aumento de edificabilidad, construcciones auxiliares, torreones u otros elementos compositivos de la edificación, siempre que lo justifique un estudio de detalle y sirvan para resolver " soluciones de esquina o adaptación a medianerías preexistentes ". Art. 41.3.7

La edificabilidad no será superior a la resultante de la aplicación de la tipología de " manzana cerrada ". Art. 41.3.8

Las vigentes Normas proponen la creación de una Comisión Especial del Centro Histórico que " informará acerca de las intervenciones en el parcelario o la edificación, previamente al otorgamiento de licencia ". Art. 41.1 y 41.3.11.

También elaboran dichas Normas un Catálogo de protección de edificios clasificándolos en tres categorías: Monumental, Notable y General.



## 1.5. Encuesta Socio - Económica

*Este trabajo, acerca de la percepción del barrio por sus habitantes, fue realizado en la fase inicial del Plan, mediante una encuesta muy cuidadosa, dirigida por Yolanda Brasa, y mantenemos su presencia en este documento final aunque, lógicamente, la información no haya sido actualizada.*

### Objetivos

Es punto de partida del trabajo urbanístico la participación ciudadana, tanto de la población como de todos los agentes implicados, siendo indispensable, para poder dar respuesta a sus aspiraciones e intereses, siempre orientados a la mejora de la calidad de vida y mayor atractivo del lugar en el que viven.

Conociendo las características de sus moradores y sus demandas se podrán dar los pasos para la mejora de todos aquellos ámbitos que sean mas deficientes, desde la habitabilidad de las viviendas hasta las dotaciones, equipamientos y modernización de los servicios e infraestructuras básicas... con el objetivo de fomentar la permanencia de la población residente y, también, la captación de nuevos habitantes.

Es el estudio socio – económico el lugar idóneo donde se contempla este contacto mas directo con los habitantes, ya sea a través de encuestas, o bien, mediante datos recientes obtenidos de diversas fuentes y posteriormente elaborados, bien como valores globales o por áreas.

La profundidad de este estudio se intensifica, por lo tanto, en las áreas residenciales mas deterioradas en todos los sentidos con el objeto de que, cruzando las variables obtenidas, se puedan distinguir los lugares concretos o zonas donde son precisas unas intervenciones modelo, ya sean publicas o privadas, y establecer sus prioridades.

### El Ámbito

Los trabajos de información y análisis Socio - Económico y de la Actividad efectuados, abarcan el total del ámbito definido por el Plan Especial: Centro Histórico y Arrabales inmediatos a este.

Es esta una dimensión suficiente en la que ya se pueden distinguir zonas, bien con características similares o establecer importantes diferencias, entre ellas y con el resto de la Ciudad.

### Metodología

Se parte de dos fuentes de información: el último Padrón de Población, de 1.996, y la Encuesta elaborada para este trabajo. Ambas se han llevado a cabo en Santa Fe en el Verano 2.000, tomando como base la numeración de manzanas planteada para el Plan Especial.

Se pretende hacer una toma de datos lo mas extensa posible encontrándose la dificultad de que muchas de las viviendas están deshabitadas. Se considera suficiente el muestreo realizado.

La enumeración del Padrón, se realiza por distritos y manzanas diferentes a los empleados en el Plan Especial y sus datos son globales para todo el término municipal. Son datos de distritos generales, ocupando el Centro Histórico y el Arrabal, parte de cuatro distritos diferentes.

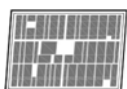
De esta toma de datos del Padrón, se ha obtenido la siguiente información:

- Población existente en el Centro Histórico y en el Arrabal
- Edades
- Procedencia o lugar de origen
- Nivel de estudios

El resto de los datos provienen de la Encuesta elaborada con este fin, realizada casa por casa, en estas mismas fechas. Completan la información acerca de la actividad económica y aporta parámetros mas subjetivos como son opiniones, sentimientos y, por lo tanto, como sus habitantes perciben el lugar donde viven.

Estas Fichas describen los siguientes aspectos:

- Personas que habitan en cada vivienda, numero de familias, actividad profesional y tiempo que llevan habitando en este lugar
- Régimen de tenencia y estado de la vivienda, sus servicios y grado de satisfacción



- Opinión y percepción del Centro, de la manzana en la que viven y como entienden y establecen sus relaciones de vecindad dentro de su barrio
- Opiniones y demandas acerca de los servicios que presta el Ayuntamiento, el comercio en la zona, el tráfico, el transporte público y privado y las actividades lúdicas y culturales
- Opinión sobre los espacios públicos del Centro Histórico y Arrabal, en concreto las plazas, como las usan, recogida de sugerencias...

El Anexo Estudio Socio – Económico. Incluye las Fichas elaboradas como resumen de toma de datos del Padrón y Encuestas realizadas, acompañadas de unas Instrucciones para la interpretación de las Fichas. También constan los valores resumen así como sus totales, de los que proceden los datos que aporta esta Memoria. Se consideran los siguientes parámetros: Procedencia de la Población, Edad, Nivel de Estudios, Actividad Económica y Densidad en cada una de las manzanas consideradas.

Gráficamente queda representado en los Planos correspondientes, que incluyen diagramas sobre las propias manzanas, cuadro resumen numérico y diagramas por sectores o de barras.

Ver planos  
1.12. Estudio socioeconómico.

## Información y Análisis

### 1. LA POBLACIÓN

El Plan Especial del Centro Histórico abarca una superficie de 95.196 m2.

Incluye 818 fincas y 2.089 habitantes.

Esta población significa el 16,5 % de la población del término municipal de Santa Fe (9 % en el Centro y 7,5 % en el Arrabal)

Centro 55.207 m2 / 1.076 habitantes / 36 manzanas / 356 fincas / 19,5 hab / km2

Arrabal 39.989 m2 / 1.013 habitantes / 27 manzanas / 462 fincas / 25 hab / km2

(Densidad del resto del municipio 315 hab / km2)

#### SEXO

	Centro	Arrabal
Hombres	49 % / 523 hombres	51 % / 513 hombres
Mujeres	51 % / 543 mujeres	49 % / 500 mujeres

La diferencia es escasa y su porcentaje se invierte entre ambas zonas.

#### NUMERO DE HABITANTES

La población se encuentra, lógicamente, concentrada en las manzanas que tienen un mayor número de viviendas nuevas, al ser estas plurifamiliares.

Manzanas más pobladas M 19 / M 30 / M 31 / M 12A / M 21A / M 23A / M 25A

Manzanas menos pobladas M 1 / M 8 / M 11 / M 4A / M 5A / M 6A / M 13A

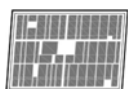
(Sin letra, Centro Histórico, con A, Arrabal)

#### B 6. Estudio Socio - Económico

##### EDADES

0 a 15 años	14 %
16 a 30 años	26 %
31 a 64 años	39 %
+ de 65 años	21 %

Es ostensiblemente más numerosa la población adulta, de 31 a 64 años. La gente joven se iguala a los mayores de 65 años. El número de niños es bajo.



Estos datos muestran a una población que va envejeciendo. Así, dentro de 10 años, el número de personas mayores de 65 años crecerá hasta superar a los demás ampliamente, mientras que el grupo de niños y jóvenes, no habrá crecido tan rápidamente.

## 2. LA PROCEDENCIA

El 68 % de la población que habita el Centro y el 74 % del Arrabal, son oriundos de Santa Fe. El resto proceden de diversos lugares y el motivo principal de instalarse en este lugar es el trabajo. Las personas nacidas en el extranjero y residentes actualmente en la Ciudad normalmente son hijos de padres emigrantes.

## 3. EL NIVEL DE ESTUDIOS

	CENTRO / ARRABAL
Sin estudios	26 % / 51 %
Estudios Primarios	40 % / 31 %
Estudios Secundarios	23 % / 13 %
Estudios Superiores	11 % / 5 %

Se observa la disposición de este parámetro localizada por zonas; el nivel de estudios más elevado se encuentra entre los habitantes cercanos a la calle Real y manzanas M 30 / M 31 / M 17A / M 19A. El resto de la población tiene un nivel de estudios bajo.

## 4. LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

En número de parados es mínimo en el ámbito del Plan Especial siendo, por lo general, jóvenes buscando su primer empleo.

La población ocupada se emplea principalmente en los sectores secundario y terciario. Trabajan en las manufacturas de tabaco y fabricación de plásticos en los Polígonos próximos y en la construcción.

Son un pequeño porcentaje los que trabajan en la manipulación de alimentos, a pesar de la tradición repostera de la Ciudad.

El trabajo en el sector terciario se orienta principalmente a los servicios, ya sea el comercio por cuenta propia, la venta ambulante, o alguna profesión liberal; no son destacables el resto de los sectores..

La población no activa esta formada por las personas mayores, más en el Arrabal que en el Centro, y el grupo de niños y estudiantes. Es muy homogénea en ambas zonas.

## 5. LA VIVIENDA

### VIVIENDA PLURIFAMILIAR (NUEVA)

Es mayor el número de viviendas plurifamiliares en el Centro que en el Arrabal, todas ellas de construcción posterior a los años 70.

### VIVIENDA UNIFAMILIAR

Estas son de un tamaño considerablemente mayor en el Centro que en el Arrabal.

La vivienda tradicional es de dos plantas y secadero en la planta tercera, con poca fachada y entrada por una calle y salida por la posterior en las manzanas mas estrechas.

Son, por lo tanto, casas estrechas y con mucho fondo y que dependen de uno o varios patios para su iluminación y ventilación.

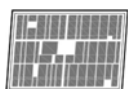
Es frecuente que las viviendas mas grandes se hayan dividido entre varias familias y, a su vez, hayan ido colmatando sucesivamente los patios con dependencias de servicios.

En el Arrabal la vivienda es más sencilla, con una o dos plantas. Estas predominan sobre las plurifamiliares.

### REFORMAS

En el Arrabal es mayor el número de viviendas reformadas; este se debe a que al ser menor su superficie es mas económico su mantenimiento.

### VIVIENDAS EN VENTA



Predominan en el Centro sobre el Arrabal; en este se encuentran muy dispersas, especialmente en las esquinas de las manzanas que han sido mas reformadas y que por lo tanto tienen mayores expectativas para su venta como es el caso de la M 2A, M 5A, M 6A y M 26A.

En el Centro se concentran al principio de C / Larga, en la proximidad de Pl. Pacheco y Ronda de Belén.

**CASAS DESHABITADAS**

Se encuentran en ambas zonas y repartidas aleatoriamente. El porcentaje es aproximadamente de un 20 % sobre el total de la edificación, en el Centro y algo inferior en el Arrabal.

**REGIMEN DE TENENCIA**

Predomina en ambas zonas la vivienda en propiedad, le sigue la vivienda de alquiler y hay un porcentaje importante de las primeras con financiación hipotecaria. En el Centro hay muchas casas que provienen de herencias de familia.

**GRADO DE SATISFACCIÓN CON LA PROPIA VIVIENDA**

**CENTRO**

Alto	Medio	Bajo
**	***	*

**ARRABAL**

Alto	Medio	Bajo
**	***	*

**OPINIONES DE LOS ENCUESTADOS**

Las casas antiguas obligan a frecuentes y costosas reparaciones que no siempre se pueden afrontar. Se detectan como principales problemas las humedades, ya sean por las propias carpinterías, por capilaridad procedente del terreno y por cubiertas.

Se han solicitado ayudas para conservación de las viviendas. Estas son lentas y de complicada tramitación.

Las casas nuevas suelen tener mala distribución, habitaciones pequeñas con mala distribución y escasa calidad en sus materiales.

**6. LA MANZANA**

Se incluyen en este apartado densidades de población, por manzanas, en habitantes / km2 así como observaciones acerca de la ocupación de cada una.

Es inmediato observar que las mayores densidades se producen en aquellas manzanas, tanto del Centro como del Arrabal, en las que la edificación tradicional ha sido sustituida por vivienda plurifamiliar de varias plantas, en las que se agrupa un mayor número de habitantes en la misma superficie.

**7. EL BARRIO**

El sentimiento de vinculación al barrio se da más entre los habitantes del Centro.

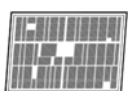
La referencia a este es la zona que abarcan las cuatro Puertas ( Arcos ) aunque, dentro de el, distinguen zonas con características muy distintas.

Por lo general, la gente que habita en el Centro ha vivido siempre allí o son hijos o herederos de sus antiguos propietarios.

La referencia del Centro, para las personas que viven en el Arrabal, son los alrededores de la Pl. de España.

En el Arrabal se mezcla gente con menos recursos económicos, con trabajo y una vivienda digna.

Sus mas antiguos habitantes están en la Ronda de Sevilla y parte de la C / Cruces. Los demás son recientes y se han asentado aquí por su proximidad con el Centro.



GRADO DE SATISFACCIÓN CON EL BARRIO

CENTRO	Medio	Bajo
<b>Alto</b> * *	<b>Medio</b> * * *	<b>Bajo</b> *
ARRABAL	Medio	Bajo
<b>Alto</b> * *	<b>Medio</b> * * *	<b>Bajo</b> *

El nivel de satisfacción predominante es el Medio, seguido con poca diferencia por el Alto y con solo una opinión en el nivel Bajo.

OPINIONES DE LOS ENCUESTADOS

En ambas zonas las quejas que mas predominan son las relativas a los ruidos y al trafico. Se refieren principalmente al ruido producido por los vehículos y, puntualmente, a los actos que se organizan en la Pl. de España. Los problemas de la circulación se deben, principalmente, a la estrechez de las calles que dificultan o imposibilitan los movimientos y el aparcamiento. También se mencionan problemas cotidianos, ya entre vecinos, de ruidos y problemas higiénicos que producen ciertas familias con unas costumbres o nivel cultural diferente, aunque, en general se aprecia una buena cohesión social.

8. LOS SERVICIOS MUNICIPALES

GRADO DE SATISFACCIÓN CON LOS SERVICIOS

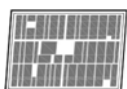
CENTRO	Medio	Bajo
<b>Alto</b> *	<b>Medio</b> * * *	<b>Bajo</b> * *
ARRABAL	Medio	Bajo
<b>Alto</b> -	<b>Medio</b> * * *	<b>Bajo</b> * *

En el Centro el nivel de satisfacción predominante es el Medio, seguido del Bajo y a considerable distancia el nivel Alto, con una sola opinión en este sentido. En el Arrabal se igualan prácticamente las opiniones en el sentido Medio y Bajo mientras que, en el Alto, no hay ninguna elección.

OPINIONES DE LOS ENCUESTADOS

LOS SERVICIOS MUNICIPALES

Buen servicio de alumbrado publico  
 Suciedad de los contenedores de basura y alrededores y escasa limpieza de las calles  
 Mala calidad y elevado precio del agua potable  
 Deficiente pavimentación  
 Pocos contenedores destinados al reciclado. Parece que los que hay están siempre llenos pues los vacían con menos frecuencia de la que sería necesaria. No hay contenedores para pilas.



**EL COMERCIO**

Habitualmente realizan sus compras de alimentación, papelería, farmacia, ferretería, vestido... en el propio Centro o pequeño comercio de los alrededores.  
 En el Mercado de Abastos compran la fruta y el pescado fresco.  
 Los electrodomésticos, muebles y menaje del hogar los adquieren fuera de Santa Fe, en Granada.

**LOS TRANSPORTES**

El autobús es considerado como un buen servicio por su puntualidad y comodidad.  
 Utilizan muy poco el servicio de taxis locales y mucho el coche particular si disponen de el.

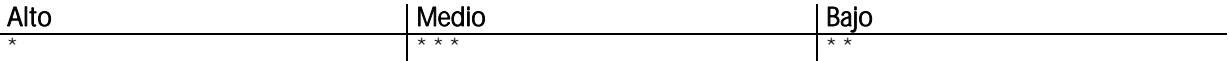
**LA ACTIVIDAD CULTURAL**

Suelen acudir a estos las personas con mayor nivel de estudios. El resto acuden de forma ocasional y según el acto de que se trate  
 Proponen otro tipo de actividades, pues opinan que la gran mayoría de estas están pensadas para gente que se desplaza desde Granada u otros lugares.  
 Incrementarían las verbenas en las plazas, conciertos de bandas de música, veladas flamencas, actividades infantiles y para la Tercera Edad...  
 Creen que se da poca publicidad a los actos y exposiciones que organiza el Centro Damián Bayón  
 Acuden especialmente a los actos con motivo de sus Fiestas Populares

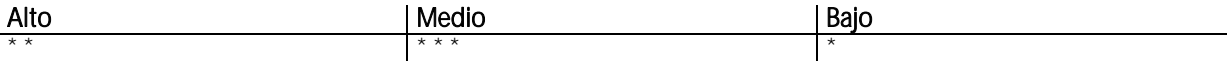
**9. LOS ESPACIOS PÚBLICOS**

**GRADO DE SATISFACCIÓN**

**CENTRO**



**ARRABAL**



El nivel de satisfacción con los espacios públicos y, con las plazas en concreto, varía entre Centro y Arrabal.  
 Los habitantes del Centro no tienen muy buen concepto de sus plazas mientras que, los del Arrabal, tienen una mayor aceptación de estas, a pesar de que solo cuentan con la Pl. de las Flores.  
 En el Centro hay cuatro plazas, Pacheco, San Agustín, Garcilaso e Isla, aparte de la Plaza de España.  
 Estas plazas los vecinos casi no las tienen en cuenta ni las disfrutan pues son de paso del tráfico y no están dotadas para el uso del público.  
 Normalmente son ellos quienes se ocupan de su limpieza y vegetación.

**OPINIONES DE LOS ENCUESTADOS**

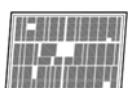
La anterior ordenación de la Plaza de España la consideraban mejor por tener espacios verdes, lugares donde sentarse, sombra y una pavimentación adecuada.  
 Consideran que esa si era una "plaza de pueblo".

**Conclusiones**

Santa Fe ha crecido mucho en fechas recientes, hacia fuera del Centro. En cambio este ha sufrido un paulatino abandono de la población que se ha desplazado a las nuevas edificaciones, o bien a otras zonas de la Ciudad.

En general, en el Centro Histórico, ha permanecido la población más acomodada y que mas valora el lugar así como aquella con menos recursos.

Los nuevos habitantes no predominan.



En todo caso buscan la proximidad a unos servicios que se encuentran aquí instalados.

Les agrada vivir en este lugar aunque reconocen sus ventajas e inconvenientes.

Existen fuertes contrastes entre las distintas zonas, tanto en su edificación, su proceso de cambio y características de su población.

Sin ser una población envejecida, si hay una cierta carencia de gente joven y niños. Quizá es el lugar cómodo para los ancianos; aquí se pueden relacionar mas fácilmente, no dependen de un vehículo, establecen buenas relaciones de vecindad... es probable que sea menos atractivo para la gente joven o parejas con niños; no hay espacios de estancia y de juego...

La gente mayor, con más escasez de recursos, ha de mantener viviendas que requieren fuertes inversiones y son de gran tamaño en el Centro. En el Arrabal si se han mantenido al ser de menor superficie. Hay problemas de habitabilidad especialmente por humedades debidas a cubiertas en malas condiciones y en plantas bajas.

Las ayudas solicitadas son lentas y es muy complicada su gestión para la gente que mas lo necesita.

Las viviendas deshabitadas y en venta se localizan, tanto en Centro como en Arrabal, de un modo aleatorio, aunque si se puede hablar de zonas mas degradadas y en casos concretos de posibles realojos dado el mal estado de la vivienda. En cualquier caso predominan las propiedades.

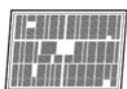
También las densidades de las manzanas son muy desiguales según se haya producido o no sustitución por viviendas plurifamiliares, que no responden en ningún caso al tipo tradicional local.

Es indudable el atractivo que tendría la mejora de la dotación de comercio en el Centro, aunque parece que es suficiente el que hay; esta inyección de vitalidad favorecería su rehabilitación y atractivo para nuevos pobladores con la consiguiente creación de puestos de trabajo, lugares de ocio, demanda de viviendas...

La población aquí instalada se siente satisfecha y cómoda en el lugar donde viven aunque no dejan de señalar una serie de inconvenientes como son, principalmente, los ruidos producidos por el tráfico, especialmente en las Rondas.

Hay una buena cohesión entre los habitantes de cada barrio, señalándose casos aislados de familias que puntualmente perturban la convivencia, especialmente en el aspecto de la limpieza y los ruidos.

Las opiniones sobre los servicios son bastante unánimes por lo que no se reseñan aquí de nuevo.





### 1.6. Encuadre Histórico

#### Información y Análisis

Información e interpretaciones tomadas de textos y conversaciones con el historiador Manuel González de Molina Navarro, nos orientan acerca de la base económica de la Ciudad y de los episodios históricos característicos que explican las transformaciones de su territorio:

Los procesos de desamortización de la primera mitad del s. XIX, que suponen una cierta concentración parcelaria en manos de las familias más fuertes  
 Este episodio es explicado en detalle por la tesis de D. Martínez López, " Tierra, herencia y patrimonio ", de la que transcribimos los esquemas de árboles genealógicos que enlazan entre sí a las grandes familias de Santa Fe

La ruina del viñedo y la depreciación del lino y del cáñamo a mediados del s. XIX

Si el trigo se convierte en el cultivo dominante a mitad del siglo XIX, en los años 80 pasa a ser la remolacha, hegemónica hasta la crisis de la primera Gran Guerra, por falta de demanda

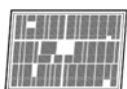
Los diversos cultivos han podido intensificarse gracias a la extensión del riego hecha posible por la tecnología del s. XIX que ha permitido hacer presas más altas, así como por la adquisición de surgencias como las de las madres del Rao

En 1.920 los motores de elevación y, en 1950 las extracciones mediante sondeos profundos, extienden e intensifican nuevamente los regadíos, siendo las choperas, el tabaco, y otra vez la remolacha, los cultivos mas importantes de la segunda mitad del s. XX

La evolución de la población que presenta la Ciudad, es la siguiente:

Año	1.860	1.900	1.910	1.920	1.930	1.940	1.959	1.960	1.970	1.980	1.990	2.000
Habit.	4.790	6.700	7.350	7.951	8.846	10.017	10.013	9.803	10.203	11.291	12.086	13.000

El cuadro muestra como la población se dobla entre los años 1.850 y 1.950; después, la constancia hasta los años 80, habla de una fuerte emigración, que anula el importante crecimiento vegetativo.



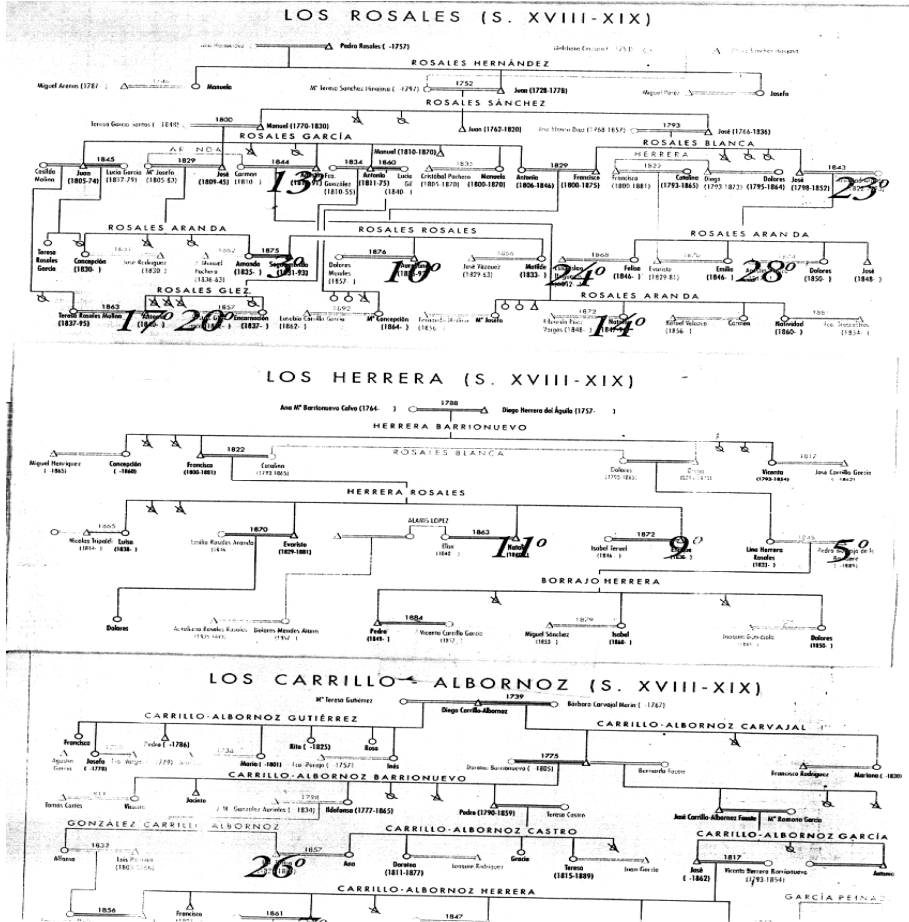
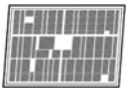
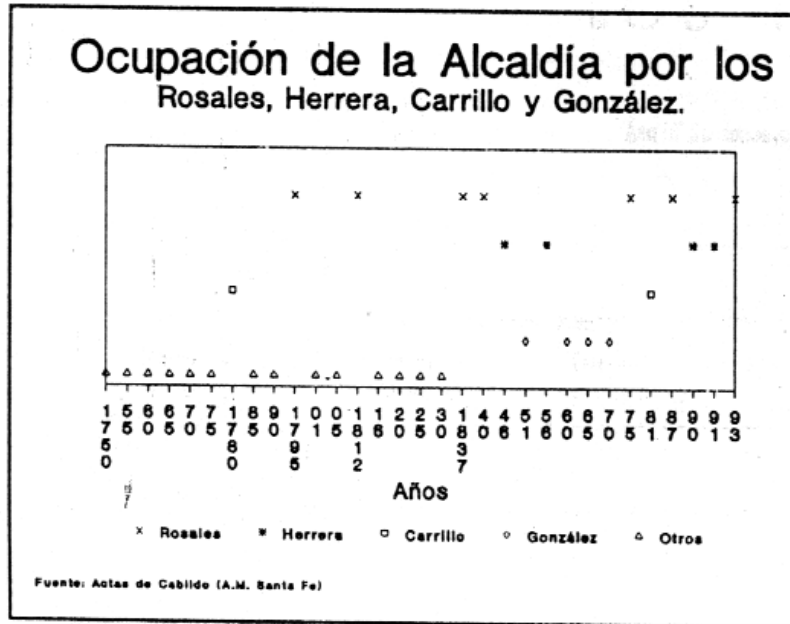


Ilustración V.4



La ocupación de suelo por la edificación, en cambio, se mantiene desde 1.500 hasta 1.970 dentro del recinto espacial de la cuadrícula fundacional, ampliada con los Bienes de Propios de la Cava, suponiendo una superficie que no llega a las 10 Has.

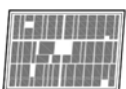
Hay, por lo tanto, una altísima densidad, que supera los 1.000 hab. / Ha a mitad de siglo, en un casco absolutamente compacto.

Posteriormente la emigración, al drenar los recursos humanos más productivos, caracteriza a la población que permanece en la Ciudad, estabilizada en torno a los 10.000 hab., con una cierta fragilidad, una composición envejecida... y la ciudad física, también sufre este proceso de pérdida de vitalidad en su caserío histórico, no exenta de procesos de renovación muy destructivos.

El salto poblacional, del último cuarto del s. XX, se produce por una inmigración que se instala, en general, en el cinturón metropolitano de Granada.

Este crecimiento, en Santa Fe, se produce con un altísimo consumo de suelo, ya que la Ciudad pasa a ocupar, a finales de siglo, una superficie diez veces mayor que el recinto en el que había permanecido hasta entonces.

Este proceso ha implicado, obviamente, un despoblamiento muy fuerte del Centro Histórico.



## 2- ANÁLISIS Y PROPUESTAS FINALES. INDICE-RESUMEN de su contenido que se desarrolla entre los apartados 3 y 10 siguientes.

### 2.0 DECLARACIÓN DE OBJETIVOS

Se expresan a continuación resumidos en un Decálogo que ha servido en alguna exposición previa de trabajos del PECH. Es el siguiente:

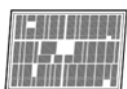
- 1- El Centro Histórico de Santa Fe debe adecuar su estructura física y funcional, su espacio urbano y su actividad, a su significado emblemático-cultural de trascendencia internacional.
- 2- El Plan del Centro Histórico apuesta por la localización próxima del metro ligero en la línea entre Granada y el Aeropuerto.
- 3- El Centro Histórico es un espacio eminentemente peatonal pero el plan propone la mejora de la accesibilidad al Centro del vehículo privado disponiendo aparcamientos subterráneos junto a las cuatro Puertas.
- 4- El atractivo comercial y cultural del Centro se ha de basar en el confort de la movilidad peatonal y en la calidad y diversidad de los servicios.
- 5- El Plan abre nuevas oportunidades a la promoción inmobiliaria en el Centro: ofreciendo calidad frente a cantidad, diferencia frente a monotonía.
- 6- La ordenanza que guíe la transformación del centro ha de mantener la diversidad y evitar la agregación parcelaria, cuidando el valor ambiental de las calles.
- 7- El Plan fomenta la introducción de nuevos usos como talleres artesanales, pequeño comercio, librerías, lugares de ocio, galerías de arte...
- 8- El Plan también incentiva la diversificación de los tipos residenciales abriendo la oferta a apartamentos de alquiler, residencias de estudiantes...
- 9- La rehabilitación y mejora de la vivienda, el saneamiento de la infravivienda y el mantenimiento en el centro de los actuales residentes y negocios constituyen objetivos fundamentales del Plan.
- 10- No hay un buen Plan si no hay participación y complicidad ciudadana: La Oficina Municipal del Centro es el instrumento al servicio de los ciudadanos a los que brindará el soporte técnico necesario para los proyectos y para la consecución de ayuda económica. Dicha oficina trabajará en íntima coordinación con el órgano de gestión de la Junta de Andalucía del Área de Rehabilitación.

### 2.1- ÁMBITO DEL PECH

Se considera el ámbito decidido por la Junta de Andalucía. Se encuentra referido en el plano 2.1

### 2.2- ANÁLISIS DE LAS MEDIDAS DEL PARCELARIO Y LA EDIFICACIÓN

Al ampliarse el perímetro, respecto a fases anteriores del trabajo, se ha hecho un nuevo análisis exhaustivo del parcelario y de la edificación. Los datos pormenorizados se contienen en el anexo, justificativo de la ordenanza de edificabilidad, al final de la presente memoria.



### **2.3- RED VIARIA Y MOVILIDAD**

Las propuestas sobre este tema se explican en el apartado 2.8 de esta memoria.

### **2.4. EQUIPAMIENTOS.**

Se hace mención de ellos en el Catálogo y en las Unidades de ejecución. Ver plano 1.10.1. Comprobar o elaborar uno nuevo

Este documento PECH señala los equipamientos actuales y los que la Administración municipal ha indicado como decisiones firmes. Más allá de esto, se aboga por una estrategia flexible que, estimulada por una ordenanza que bonifica los usos de equipamiento, permita a la administración y a los particulares, la asignación de usos que la coyuntura vaya proponiendo como aconsejables, en los emplazamientos cuya gestión permita su localización y materialización. Es oportuno, a este respecto, referir aquí el valor que se otorga en este Plan a las nuevas formas residenciales que otorguen vitalidad al centro histórico.

### **2.5. CATÁLOGO**

Se verá específicamente en el apartado 6 de la presente memoria.

### **2.6. NORMAS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN Y RÉGIMENES DE INTERVENCIÓN.**

Se contienen en el apartado 3 de esta memoria.

### **2.7. ORDENANZA DE EDIFICABILIDAD.**

Se explica en el ap. 4 de esta memoria y en uno de sus anexos.

### **2.8. AREAS DE ACTUACION Y UNIDADES DE EJECUCION.**

Se explican en el apartado 5 de la memoria.

### **2.9. PROCEDIMIENTOS Y TUTELA ARQUEOLÓGICA.**

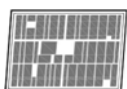
Se contienen en el Documento redactado y aprobado por la J.A. del que se incorporan al catálogo del plan sus determinaciones y del cual se extraiga un resumen en la presente memoria.

### **2.10. GESTIÓN URBANÍSTICA.**

Es el tema del ap. 9 de esta memoria.

### **2.11. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.**

Se contiene en el apartado 10 de esta memoria.



### 3- NORMAS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA URBANIZACIÓN Y REGÍMENES DE INTERVENCIÓN

#### 3.1.-Normas comunes para la edificación.

- **Respecto a los áticos,**  
Se permiten según las condiciones fijadas en la ordenanza que regula la edificabilidad.  
El mirador tradicional, alminar o torreón, puede disponerse en cualquier edificación como elemento añadido a su última planta edificada y su planta tendrá unas dimensiones máximas de 3x3 m. mientras su altura no rebasará los 4 m. medida en el punto más alto de la cumbrera, respecto a la superficie del forjado de la planta sobre la que se asienta. Podrá acristalar sus aperturas que deberán ser no opacas al menos en una superficie de 2m<sup>2</sup>. en cada una de sus fachadas.
- **Respecto de las cubiertas,**  
Se permiten horizontales e inclinadas, estas últimas no tendrán pendientes mayores del 30%. El porcentaje de la cubierta horizontal, no obstante, respecto a la superficie ocupada por la edificación no será mayor del 20%.  
La altura máxima de la cumbrera de cubierta, en cualquier punto de la misma, no superará los tres metros a partir de la cara superior del último forjado.  
Cada plano de cubierta tendrá una extensión máxima equivalente a una crujía y nunca más de 7.5 m. de ancho en planta, en el sentido de la máxima pendiente.  
Se prohíben las cubiertas de materiales plásticos, fibrocemento o cualquier otro material que no sea la teja árabe.  
Los elementos que por sus características técnicas o funcionales no pudieran encontrar otro emplazamiento que la cubierta deberá respetar al máximo la armonía del conjunto. En el caso de antenas deberán buscar el impluvium, evitando en la medida de lo posible rebasar la cumbrera y minimizando su impacto mediante sistemas colectivos. Las chimeneas se adaptarán a los tipos tradicionales.
- **Respecto a las fachadas,**

#### 0. Definición

Se consideran fachadas a efectos de estas Ordenanzas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores.

#### 1. Composición

La composición de fachada de las edificaciones del Conjunto Histórico en cuanto a sus materiales, coloración y acabados, proporciones y tamaños de huecos y elementos decorativos, deberá ponerse en relación con las características de las edificaciones de su entorno, y en especial de las colindantes cuando éstas estén catalogadas por el presente Plan.

#### 2. Presentación

Será preceptivo la presentación en los proyectos de rehabilitación, reforma o nueva edificación de un levantamiento del alzado completo de la calle en que se encuentre ubicada la parcela objeto de proyecto, y un estudio fotográfico que justifiquen la buena adecuación de la solución adoptada a las características de su entorno.

#### 3. Materiales

Las actuaciones de rehabilitación, reforma o nueva construcción deberán atenerse a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, respetando las siguientes reglas en cuanto a materiales a emplear:

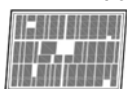
Se prohíben la utilización en fachada de las imitaciones y falsos chapados de materiales nobles, así como la utilización de elementos y materiales prefabricados (terrazos, azulejos, piedra artificial, fibrocemento, etc.).

#### 4. Colores

Se considerarán colores adecuados las gamas pardas, ocre, blanco crudo o encalados, así como otros colores cálidos en tonos pastel o madera, así como aquellos otros cuya presencia en la edificación preexistente esté acreditada. Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración de las zonas urbanas que la tengan característica. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada.

#### 5. Planta baja

Se resolverá de manera coherente con el resto de materiales de la fachada. Los acabados exteriores deberán ser fijados con precisión en el proyecto, con independencia de los usos específicos a que se destine. No obstante, se podrá poner un mayor énfasis en el acceso general.



Los escaparates y aberturas en esta planta tenderán a minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante. Los accesos a aparcamientos, cuando existieran, deberán resolverse en el plano de fachada evitando los retranqueos.

#### **6. Rejería**

La rejería será de elementos macizos de hierro, preferentemente de diseño y tratamiento tradicional, sin sobresalir de las jambas, evitándose la incorporación de elementos disonantes. Se prohíbe expresamente el aluminio y acero inoxidable. En Santa Fe, a diferencia de otros cascos, no es un elemento característico la reja sobresaliente.

#### **7. Huecos**

Dadas las características de la ciudad, la disposición de los huecos al exterior puede regularizarse o no. No obstante, dado que el mantenimiento de las características de los huecos tradicionales puede suponer un cierto contrasentido con los requerimientos de la vivienda actual, se seguirá en todo caso el criterio de respetar las proporciones verticales y no apaisadas, tanto en aberturas antepechadas o ventanas, de forma que predomine el macizo sobre el hueco.

En la cuadrícula fundacional se aprecia una distinción de las fachadas de las parcelas de cabecera de manzana. Se observa la presencia de un mayor número de huecos y regularización de éstos, en la orientación Norte y Sur, por ser estas calles de mayor ancho y rango en el conjunto (más de 10 pies, aprox. 3 metros). Sin embargo, en la orientación Este y Oeste (calles Norte-Sur), al ser las calles más estrechas y de menor rango (10 pies o menos de 3 metros de ancho) la apertura de huecos suele ser en menor número y más irregularmente ordenados.

Con carácter general, estarán prohibidos:

a) La carpintería de plástico; b) los antepechos de obra de fábrica, piedra y similares; c) Las persianas con tambor exterior y cierres metálicos enrollables; d) Los cerramientos de huecos enrasados en fachada.

#### **8. Carpintería**

En cuanto al diseño de carpintería de huecos exteriores, se recomienda especialmente el empleo de la madera pintada o barnizada, permitiéndose el PVC o el acero. Se prohíbe la utilización de materiales reflectantes.

El empleo de carpintería metálica deberá restringirse en función del tipo de intervención de que se trate, la situación del hueco dentro de la edificación, el color y los demás factores que puedan incidir negativamente en la estética del edificio.

Los sistemas de oscurecimiento de las ventanas podrán ser a base de contraventanas colocadas al interior de la ventana o celosías exteriores. Los cuales se podrán realizar en el mismo material de la ventana:

- a) Madera barnizada o pintada.
- b) Perfilaría metálica lacada o esmaltada.

Se prohíbe expresamente los acabados en aluminio anodizado tanto en su color natural como en tonos bronceados.

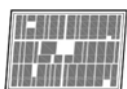
#### **9. Elementos decorativos**

Se producirán con sencillez, con una profusión moderada, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado, pero aislado, en el que incidir preferentemente.

#### **10. Elementos antepuestos**

Se denominan así aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional del edificio, Serán:

- a) Balcones: Se admiten en una sola de las plantas, principalmente 1ª planta, para fachada de inmuebles que den a calles de menos de 3 metros de ancho (10 pies). En fachadas que den a calles de más de 3 metros de ancho, se admitirán en más de una planta. El ancho del balcón podrá ser de 2 metros y el vuelo no excederá e ningún caso de 0,5 metros en total. La barandilla será de barrotes verticales, de hierro forjado.
- b) Miradores: Se admiten con las mismas condiciones que los balcones, pero a razón de uno por frente de parcela y planta. Las dimensiones serán las establecidas para los balcones y los cerramientos sólo podrán ser de carpintería de madera y metálica pintada (no aluminio) y vidrio.



- c) Aberturas antepechadas: El hueco deberá ser de proporciones claramente verticales y la barandilla se situará en el plano de fachada o con un vuelo de 0,2 metros, como máximo, respecto de dicho plano, así como 0,2 metros por cada lado del hueco de fachada.

El Ayuntamiento promoverá la eliminación paulatina de aquellos cuerpos salientes existentes distorsionantes que no se atengan a las tipologías de Catálogo.

#### **11. Elementos sobrepuestos**

Se prohíben en las fachadas los elementos sobrepuestos ajenos a la lógica del propio edificio, como toldos, marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas, carteles luminosos, anuncios y similares.

#### **12. Publicidad**

La colocación de carteles, anuncios publicitarios y los rótulos de los establecimientos será objeto de normalización por el Ayuntamiento, procurando su adecuación en cada caso a las características del Casco y su integración armónica en el marco de la fachada.

- **Respecto a las medianerías,**  
Las medianerías existentes, o las que puedan generarse en lo sucesivo, habrán de tratarse con enfoscado de mortero y pintura blanca o del color de la fachada principal.  
Cuando la medianera vista sea la vecina, el promotor de la obra que ocasiona su aparición, está obligado a adecuarla y adaptarla a la norma.
- **Respecto a las instalaciones,** que sean adosadas a la envolvente exterior del edificio, habrán de figurar en las imágenes del proyecto que se somete a petición de licencia, para permitir un juicio sobre el grado de perturbación que puedan ocasionar. Se prohíben en caso de no justificarse visualmente su colocación, precisando muy bien sus dimensiones y características.

### **3.2. Normas comunes de la urbanización.**

#### 3.2.1. Estudios previos sobre los servicios.

Los centros históricos de las ciudades han tenido en los servicios, de acceso, de desagüe, de abastecimiento de agua y energía... tanto una de sus carencias como también de sus oportunidades de reforma.

Estas carencias suelen deberse a la antigüedad de sus redes y a las dificultades de su modernización y son oportunidades porque, el esfuerzo de superar aquellas carencias, implica una significativa atención institucional y la aparición de expectativas de los diferentes agentes implicados.

En Santa Fe, el emplazamiento en la vega del Genil de la cuadrícula central, ha supuesto que su pendiente sea muy ligera, de manera que todas sus cotas están integradas en una banda estrecha de unos dos metros y que la mayor parte de sus calles presenten pendientes inferiores al 0.5 %.

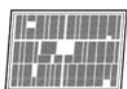
Esto, que unido a la elevación de la capa freática, origina problemas de humedades en las plantas bajas así como inundaciones ante los más ligeros aguaceros.

#### Conclusiones y Propuestas

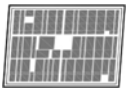
El drenaje de las aguas se ha de disponer con el criterio básico de que no realice un recorrido largo por las conducciones, dada la escasa pendiente de estas y el poco caudal que por este motivo pueden evacuar. Esta es la razón de la disposición adoptada y propuesta.

Ver plano 2.6. Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Alumbrado Público.

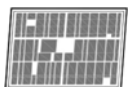
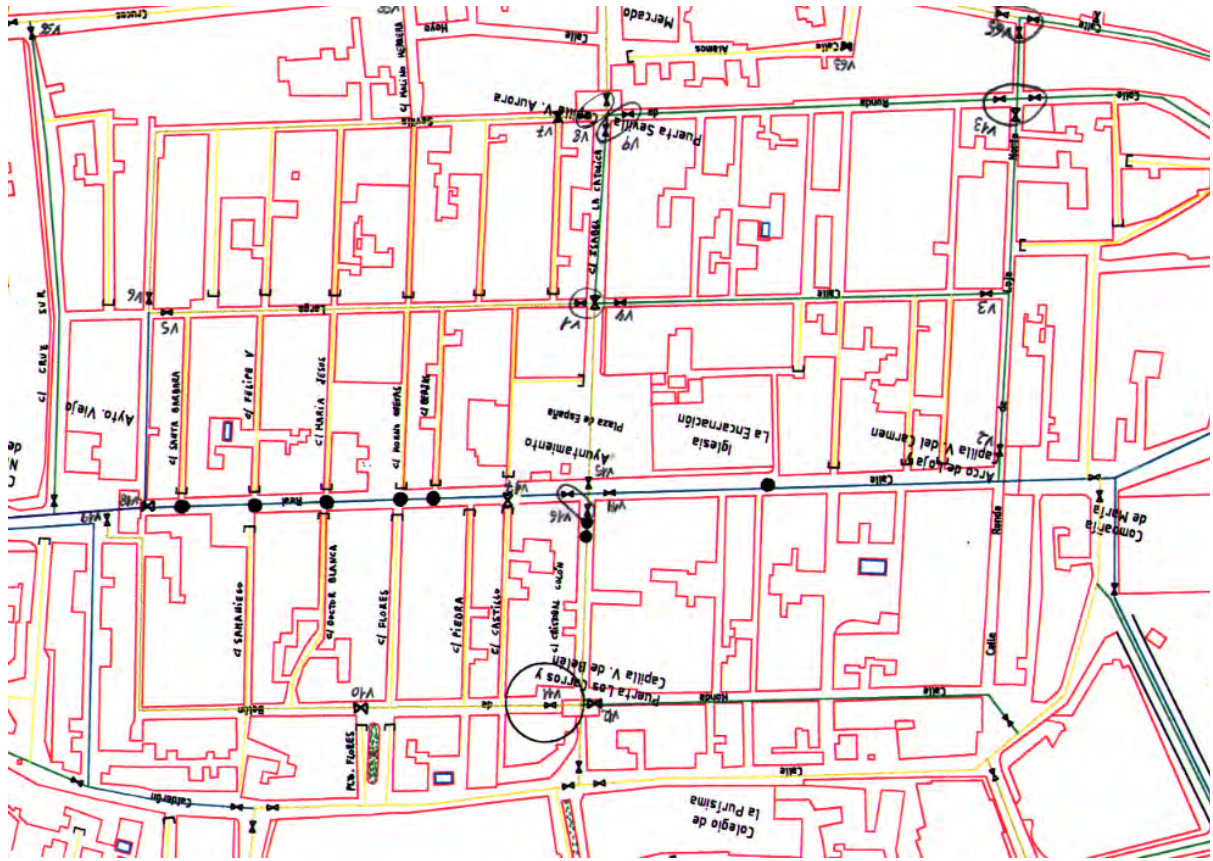
*Ver en página siguiente el esquema mostrando las escasas pendientes en el lugar.*







La información que se ha requerido de la Compañía Suministradora, **Aquasvira** respecto a la situación actual de las redes de alcantarillado y saneamiento se muestra a continuación:



En cuanto a los servicios que distribuyen la energía eléctrica, la modernización de la ciudad exige un incremento de la potencia disponible en los hogares que aspiran a un mayor confort y una renovación de las redes y las instalaciones.

La nueva imagen de Santa Fe exigirá el soterramiento de todas aquellas redes que hoy discurren grapeadas por las fachadas. Esta operación la facilitará la previsión de levantamiento de los solados existentes y su nueva repavimentación en todo el ámbito del Centro histórico, incluso en zonas del Arrabal.

Será, por lo tanto, preciso estudiar, con esa visión de conjunto, los trazados de todas las infraestructuras, incluso de aquellas nuevas como el gas natural y la televisión por cable, y disponer de los correspondientes proyectos de urbanización para planificar en las etapas que se requiera.

En las plazas y espacios arbolados se enterrará una red de riego por goteo y tomas de manguera para facilitar y garantizar así el mantenimiento de estos lugares.

Esta red será específica de riego, con sus propios contadores en cada espacio, y conectada a cabezales de riego, con posibilidad de programación automática, y tendida inmediatamente debajo de los pavimentos. El sistema de riego se estudiará en cada lugar según las características del ajardinamiento o arbolado.

También será preciso dotar a las plazas de fuentes – bebedero, precisas considerando sus nuevos usos como lugares de estancia y actividad diferentes al uso actual.

El alumbrado público unificará y acompañará, de un modo específico y, dibujando aquellos recorridos o itinerarios de interés a lo largo de los ejes señalados distinguiéndolos así, de un modo más sutil, del resto de las calles.

La escasa documentación disponible acerca de los trazados de las diferentes redes no ha permitido, en esta etapa del trabajo, analizarlos con más precisión, a fin de definir sus características y dar las directrices de su disposición.

La cuadrícula de la Ciudad y la existencia de los principales ejes simplifica los trazados de las redes malladas y los cortes y sectorizaciones que son precisos en las cabeceras de cada una de las zonas.

### 3.2.2. Propuestas para la urbanización.

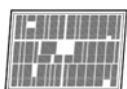
- El Ayuntamiento concertará con las compañías de servicios un Plan de Modernización de las diferentes redes, (abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y residuales, eliminación de puntos inundables y de fuentes de humedad transmitida desde el subálveo, red para tomas de bomberos, alumbrado 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 garantía de la introducción de nuevos usos adecuados a su resonancia 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 norte-sur se conducirá desde los cuartos extremos en conducción subterránea de 30 cm. De diámetro hasta las calles horizontales. Se dispondrán cuatro imbornales, 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 dos 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,...).

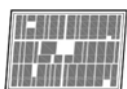
Las franjas transversales deberán reconocer las calles laterales, la métrica original de las manzanas y, en algún caso el parcelario original de la margen.

### **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, jardineras, 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.



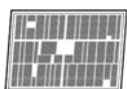
### 3.3. REGÍMENES Y CONDICIONES PARA LA INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN

#### 3.3.1 CLASES DE OBRAS

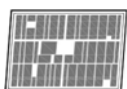
- 1) Las obras a realizar en edificios existentes pueden ser de las siguientes clases:
  - a) **De conservación:** cuando su objeto sea mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución ni ocultar o modificar valores constructivos o morfológicos.
  - b) **De consolidación:** cuando su objeto sea afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus buenas condiciones de utilización, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
  - c) **De restauración:** cuando su objeto sea la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación o demolición parcial.
  - d) **De acondicionamiento:** cuando su objeto sea mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, sin que afecten sus características morfológicas fundamentales.
  - e) **De reestructuración:** son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología. Se considera reestructuración parcial, o total, cuando la obra supone demoliciones de igual grado, cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio.
  - f) **De demolición:** cuando suponga la desaparición parcial o total de lo edificado.
  
- 2) Las obras de nueva edificación pueden ser:
  - a) **De reconstrucción:** cuando su objeto sea la reposición, total o parcial, de un edificio preexistente en el mismo lugar, reproduciendo sus características morfológicas.
  - b) **De sustitución:** cuando su objeto sea el derribo de una edificación existente o parte de ella y en su lugar erigir una nueva construcción.
  - c) **De nueva planta:** cuando su objeto sea la construcción sobre solares vacantes.
  - d) **De ampliación:** cuando su objeto sea incrementar el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
  
- 3) A efectos de la aplicación de estas Ordenanzas se entenderá por **"rehabilitación"** la realización de cualquier clase de obras del tipo 1, exceptuando la demolición, que tenga por objeto la recuperación y mejora de edificaciones existentes, evitando su sustitución.

#### 3.3.2. INTERVENCIONES SEGÚN EL NIVEL DE PROTECCIÓN

- 1) En los edificios con **Valor Monumental o B.I.C.** (Bien de Interés Cultural), y siguiendo las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 1/1991 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, las intervenciones serán las consideradas por la Administración cultural competente.
- 2) En los edificios con valor patrimonial incluidos en el Catálogo de **Valor Notable:**
  - i. Las intervenciones recomendadas fundamentalmente serán las de conservación, consolidación y restauración.
  - ii. Se permitirán actuaciones de acondicionamiento, reestructuración, reconstrucción y demoliciones puntuales, siempre con informe vinculante de la Administración cultural competente, en los siguientes casos:
    - Reconstrucción de cuerpos de edificación desaparecidos o ámbitos que interese recuperar, siempre que se acredite su preexistencia y la reconstrucción vaya a favor del valor patrimonial del edificio.
    - Derribo de elementos claramente identificables como añadidos a la construcción original que dañen el edificio.



- Acondicionamiento de edificios cuando puedan destinarse a usos de equipamiento o residencia colectiva con respeto riguroso a la morfología y a los valores recogidos en su Ficha individual.
- 3) En los edificios catalogados como de **Valor Tipológico** se recomiendan fundamentalmente las actuaciones de conservación, consolidación, restauración, y se permiten las de acondicionamiento, reestructuración parcial, y reconstrucción y demoliciones parciales, siempre que se garantice la preservación de los valores del inmueble que justifican su inclusión en este régimen.
- 4) En los edificios catalogados como de **Valor Ambiental Aislado** se recomiendan fundamentalmente las actuaciones de conservación, consolidación, restauración, y se permiten las de acondicionamiento, reestructuración parcial o mayoritaria y demoliciones parciales, siempre que se garantice la preservación de los valores del inmueble que justifican su inclusión en este régimen.  
Tal reestructuración edificatoria respetará la fachada así como la volumetría del edificio en su primera crujía.  
El resto de la parcela se sujetará a la ordenanza específica de su zona.
- 5) En los edificios catalogados como de **Valor Ambiental Seriado** se recomiendan fundamentalmente las actuaciones de conservación, consolidación, restauración, y se permiten las de acondicionamiento, reestructuración parcial o mayoritaria y demoliciones parciales, siempre que se garantice la preservación de los valores del inmueble que justifican su inclusión en este régimen.  
Tal reestructuración edificatoria respetará la fachada así como la volumetría del edificio en su primera crujía.  
El resto de la parcela se sujetará a la ordenanza específica de su zona.
- 6) Todos los proyectos que afecten a bienes del catálogo, en cualquiera de sus tipos, se someterán a dictamen de la comisión asesora del centro histórico.
- 7) En las parcelas sin valor patrimonial específico, se permitirán intervenciones de cualquier clase, ajustándose a las ordenanzas que les correspondan.



#### 4- ORDENANZA DE EDIFICABILIDAD

- Necesidad de modificación de la ordenanza vigente para el centro histórico.

Las N.N.S.S. de 1997, según una regulación para la edificabilidad, que las propias normas declaraban transitoria hasta la que formulase el Plan Especial del Centro Histórico, asignaban a las parcelas de dicho recinto una edificabilidad " no superior a la que resultase de la aplicación de la tipología Manzana Cerrada, con tres plantas de altura.

El cuadro de condiciones de aprovechamiento prescribe una ocupación del 100% para los usos residencial y dotacional, con edificabilidad neta de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y del 80% para usos terciarios, lo que eleva la edificabilidad neta en este caso a 3.75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Esta edificabilidad es claramente abusiva para las condiciones de este casco como se demuestra cumplidamente en los estudios realizados y en el breve resumen que sirve de introducción a la nueva ordenanza propuesta.

Cabe señalar que el informe negativo que se formuló por la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía a las Normas Subsidiarias apuntaba explícita y justificadamente a esta excesiva edificabilidad.

Hoy, tras estudios muy detallados del Centro Histórico se está en condiciones de proponer una modificación de aquella regulación que será la misma que adopte el Plan Especial del Centro Histórico una vez que sea aprobada como modificación parcial de las N.N.S.S.

- Alguna referencia de contexto puede resultar ilustrativa.

El Plan Especial del Centro de Granada fija para las nuevas edificaciones destinadas a uso unifamiliar en manzana cerrada, unas edificabilidades brutas de 2.25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para los edificios de tres alturas y de 1.50 para los de dos plantas. Cuando la vivienda es plurifamiliar los coeficientes se elevan un poco, hasta 2.40 y 1.60, respectivamente.

Las ordenanzas del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo señalan un coeficiente para los edificios de tres plantas de 2.4 y 1.6 para las dos plantas, exactamente los mismos que Granada.

Son cifras que corresponden con bastante aproximación, para esas alturas, a características de ocupación y edificabilidad de las tradicionales casas-patio.

Cuando se está proponiendo para Santa fe una edificabilidad básica de 1.8 pero con incrementos factibles que pueden llegar hasta 2.4, en plazas a 2.7 y las dos calles centrales a los 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> estamos claramente proponiendo edificación comparable a las de cascos históricos de ciudades capitales como muestran los ejemplos anteriores.

#### 4.0. Normas Comunes a las tres Zonas, CUADRÍCULA, CAVA Y ANILLO EXTERIOR

##### EDIFICABILIDAD

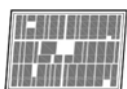
En base al análisis de los resultados de la edificabilidad concedida por las NNSS de los años 90 y 96, y de los estudios métricos efectuados, analizando las relaciones entre edificación, parcelación y manzana, se propone establecer para todas las parcelas del Centro una *edificabilidad referencial bruta por parcela de 1,8 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>*, con posibles bonificaciones por usos y disposición de los huecos, y con una ocupación de suelo diferente según las zonas y la geometría parcelaria.

Esta edificabilidad supone una densidad de unas 200 vds / Ha que entendemos que no puede ser sobrepasada sin amenazar el equilibrio con la trama capilar del centro de Santa Fe.

Obsérvese que esta densidad es más del doble de la máxima permitida por la legislación urbanística desde 1.976 para los nuevos desarrollos urbanos.

Se otorga pues a todo el conjunto interior delimitado como "casco histórico" una edificabilidad referencial o básica **bruta**, referida a la superficie total de la parcela, de 1.80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, oscilando por tanto la edificabilidad **net**a entre 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para una ocupación parcelaria de 0.9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y de 2.57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para una ocupación de 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se juzga posible y razonable, no obstante, llegar a alcanzar una edificabilidad bruta mayor si la ocupación de la parcela ó de la Unidad de Ejecución que implica a varias parcelas, se produce de forma que se consiguen beneficios y economías susceptibles de disfrute colectivo (bonus de edificabilidad).





Parece razonable que si se producen tales externalidades para la colectividad, pueda bonificarse con incentivos de edificabilidad al agente de tales mejoras.

Las bonificaciones concedidas deben quedar registradas y sometidas al compromiso del adquirente de tales bonificaciones, así como registradas, para su constancia en compraventas y transmisión de dicha obligación a los compradores, de su reversión al ayuntamiento según el valor monetario actualizado que tuviesen en el momento de su concesión.

#### MODIFICACIONES DE LAS PARCELAS.

El plano parcelario es en principio invariable según lo expuesto en el art. 20.3 de la L.P.H.E.. Las únicas modificaciones que se autorizan son las que vienen soportadas por estudios de detalle desarrollando unidades de ejecución y siempre que sean debidamente justificadas y aprobadas por Cultura. En cualquier caso, nunca el proyecto dejará de atender al fraccionamiento parcelario preexistente para enriquecer la diversidad de las fachadas.

#### SOBRE LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN.

Se prohíben todos los usos que sean incompatibles con el confort residencial porque puedan generar molestias, insalubridad o peligro.

En los objetivos reseñados en el punto 2.0 de esta memoria se declara la conveniencia de que se asienten, en el centro histórico de la villa de Santa Fe, actividades que sean acordes y potencien el significado cultural, turístico y de centralidad urbana y comarcal así como de subcentralidad metropolitana. Ello hace que se especifique en el plano de usos, para todo el ámbito del PECH, el **uso generalizado residencial**, en cuyas plantas bajas puede darse cobijo a cualquier uso comercial, artesanal, y terciario. Se excluyen del uso anterior los espacios destinados a **dotaciones y equipamientos**, explícitamente y de manera vinculante, señalados en dicho plano, en el bien entendido de que cualquier parcela de uso generalizado residencial puede destinarse a dotación o equipamiento, tanto por la promoción privada como pública. La transformación recíproca no es posible.

Finalmente, se propone un uso preferente comercial/residencial colectivo/cultural para todas las parcelas contorneando las plazas y las calles que atraviesan toda la cuadrícula tanto transversal como longitudinalmente.

#### BONIFICACIONES POR UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Una parcela que figure incluida en una unidad de ejecución está sujeta a un estudio de detalle, junto a parcelas contiguas, estudio que tiene como objetivos conseguir una mejora urbanística perceptible, la mejora de la habitabilidad y el fomento de usos de interés colectivo y/o público.

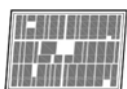
Tanto para compensar los inconvenientes que puedan derivarse de esta mayor complejidad administrativa y técnica como para corresponder a las ventajas que se derivan de ello para la colectividad, estas parcelas tendrán un bonus de edificabilidad de 0.2 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo, es decir, la edificabilidad bruta de una parcela que esté incluida en una unidad de ejecución será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que no excluirá otras bonificaciones que puedan percibirse por otros conceptos:

*1.a.) POR PASOS TRANSVERSALES. Se beneficiarán con 0.15m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cada parcela en la que se realicen aquellas aperturas- indicativas y no vinculantes-señaladas en el plano.....que han de tener, en caso de producirse- una anchura en planta baja mínima de 10 pies*

*1.b) POR REGULARIZACIÓN PARCELARIA. Solo se permite esta modificación del parcelario en aquellas Unidades de Ejecución que así lo dispongan y, siempre, con sometimiento a aprobación de Cultura de estos casos en los que se da dicha modificación parcelaria excepcional; esta deberá, en todo caso, ser suficientemente justificada en términos de la mejora de habitabilidad que supone, y nunca se hará sin que el proyecto de edificación deje de preservar la memoria del fraccionamiento y la diversidad preexistentes. Se concederá una bonificación de 0,05 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> a cada una de las parcelas que se reparcelen entre sí.*

#### BONIFICACIONES POR USOS A QUE SE DESTINA LA PARCELA

- 1- Los edificios destinados a usos de función educativa, cultural, asociativa, asistencial, comercial y artesanal tendrán una mejora de edificabilidad de 0.20 m<sup>2</sup>. de techo por cada m<sup>2</sup>. edificado destinado a dicho uso.





La bonificación por uso comercial se limitará- excepto en las calles en la que ese uso se define como preferente en el plano de usos- al 20 por ciento de la superficie total construida aunque la superficie destinada a uso comercial suponga un porcentaje mayor respecto a la superficie total de techo construida.

- 2- Por destinarse a uso residencial de carácter colectivo- residencias para ancianos, estudiantes, trabajadores...- tendrán un incremento de edificabilidad de 0.20 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup>. destinado a dicho uso.
- 3- Por destinar un edificio a apartamentos pequeños se podrá disfrutar de una bonificación de 8 m<sup>2</sup>. por cada apartamento de superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>. Los hoteles y residencias tendrán igualmente esta bonificación del 20% de su edificabilidad canónica.

#### 4.1. 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.

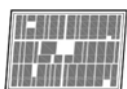
La edificabilidad que se disponga en la segunda planta sobre la baja estará sujeta a las mismas condiciones que en las manzanas de 90 y 40 pies sin que el volumen rebase una profundidad máxima de 40 pies (11,10 m) en la dirección perpendicular a la fachada.

##### 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.

### 4.2. Normas específicas para la Zona 2. CAVA.

- En la zona que denominamos la cava, además de los comunes a las otras zonas, regirán los siguientes criterios:

#### A. Ocupación de parcela.

- La parcela mínima será de 30 m<sup>2</sup>.
- El coeficiente de ocupación máxima de suelo por la edificación será de 1.00 en parcelas menores a 30 m<sup>2</sup>; de 0.90 en parcelas entre 30 y 80 m<sup>2</sup>; de 0.85 para parcelas entre 80 y 115 m<sup>2</sup>; de 0.80 entre 115 y 150 m<sup>2</sup>, de 0.75 entre 150 y 300 m<sup>2</sup>, de 0.70 entre 300 y 1000 m<sup>2</sup> y de 0.65 para parcelas mayores de 1000 m<sup>2</sup>.

#### B. Edificabilidad.

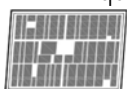
- La edificabilidad de referencia será de 1.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto para las edificaciones catalogadas en las cuales la edificabilidad admisible, en la parte catalogada de la parcela, será la histórica.
- La edificabilidad máxima, en caso de que se adquieran todos los *bonus* de edificabilidad, será de 2.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para todas las parcelas.

#### C. Bonificaciones.

- Se bonificará con 0.10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por cada plaza de aparcamiento que se disponga en la parcela, de rotación o de servicio a la residencia en la cuadrícula central, añadida a la exigida para aparcamiento para el propio inmueble que es el de una plaza por cada 100m<sup>2</sup> o fracción. Esta posibilidad sólo se ofrece a parcelas que den a calles de anchura mayor o igual a 7 metros siempre que esta anchura se de a lo largo de una longitud de fachada mayor de 7 metros.

#### D. Altura.

- La altura máxima será de baja más dos para todas las parcelas excepto para las edificaciones catalogadas que mantienen su altura original.



### 4.3. Normas específicas para la Zona 3. ANILLO EXTERIOR

#### A. Ocupación y edificabilidad.

##### A.1-Para parcelas menores de 1000 m2.

En la zona más exterior de perímetro del casco histórico, regirán los siguientes criterios:

- La parcela mínima será de 30 m<sup>2</sup>.
- El coeficiente de ocupación máxima de suelo por la edificación será de 1.00 en parcelas menores a 30 m<sup>2</sup>; de 0.90 en parcelas entre 30 y 80 m<sup>2</sup>; de 0.80 para parcelas entre 80 y 150 m<sup>2</sup>; de 0.70 entre 150 y 500 m<sup>2</sup>.
- Para aquellas parcelas cuya superficie oscile entre 500 y 1000 m<sup>2</sup>, se deberá realizar un estudio de detalle.
- 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, en la parte catalogada de la parcela, será la histórica.
- La edificabilidad máxima, en caso de que se adquieran todos los bonus de edificabilidad, será de 2.4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para todas las parcelas., excepto para aquellas cuya superficie se encuentra entre 500 y 1000 m<sup>2</sup>, para las que se cifra una edificabilidad máxima de 1.8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La altura máxima será de baja más dos para todas las parcelas excepto para las edificaciones catalogadas que mantienen su altura original.

##### A.2.- Para parcelas iguales o mayores de 1000m2.

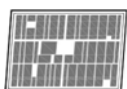
- Para estas parcelas se propone la realización de un estudio de detalle que organice su ocupación interior, su eventual reparcelación y la disposición del acceso y los servicios, en base a una densidad máxima de 75 vds por ha. y 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta reconsideración se hace en base a la razonable alegación formulada por una de las instituciones que han participado en la exposición pública. La edificabilidad propuesta atiende a las prescripciones de la LOUA, art.17.1,1º, para los suelos urbanos no consolidados-condición que les otorga su escasa ocupación y edificabilidad-, redactándose el Estudio de Detalle correspondiente para cada sector. Tal estudio de detalle organizará las dotaciones y equipamientos, atendiendo al ap. 17.2 de la LOUA. El conjunto de las parcelas de suelo urbano no consolidado formarán una única área de reparto lo que será tenido en cuenta por el Plan General de Ordenación Urbana de la Villa.

#### B. Bonificaciones

- Se bonificará con 0.10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por cada plaza de aparcamiento que se disponga en la parcela, de rotación o de servicio a la residencia en la cuadrícula central, añadida a la exigida para aparcamiento para el propio inmueble que es el de una plaza por cada 100m<sup>2</sup> o fracción. Esta posibilidad sólo se ofrece a parcelas que den a calles de anchura mayor o igual a 7 metros siempre que esta anchura se de a lo largo de una longitud de fachada mayor de 7 metros.

#### C. Alturas

- La altura máxima será de baja más dos para todas las parcelas excepto para las edificaciones catalogadas que mantienen su altura original.



## 5. ÁREAS DE ACTUACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

Las áreas de actuación, como concepto para una estrategia de intervención, han significado un esfuerzo de concreción de aquellos temas y aspectos de la situación actual detectados tras los estudios desarrollados, que se van a constituir en motores y modelos para el desarrollo del Conjunto Histórico de Santa Fe.

En su definición, que se entiende abierta a las transformaciones que requiera el desarrollo y la gestión a través de la Oficina de Rehabilitación, se ha atendido de forma especial a los siguientes aspectos generales:

### REGÍMENES DE INTERVENCIÓN

- 1) La intervención sobre patrimonio inmobiliario del casco histórico puede ser de los siguientes tipos:
  - a) *Mantenimiento ordinario (MO)*  
Se entiende por mantenimiento ordinario la realización de las obras de conservación que resulten necesarias
  - b) *Mantenimiento extraordinario (ME)*  
Se entiende por mantenimiento extraordinario la realización de obras de consolidación y restauración.
  - c) *Reestructuración edificatoria (RE)*  
Se entiende por reestructuración edificatoria la realización de las obras de acondicionamiento, reestructuración y reconstrucción.
  - d) *Reestructuración urbanística (RU)*  
Se entiende por reestructuración urbanística la realización de obras de sustitución, nueva planta y ampliación.

Todas las obras se adjuntarán a las condiciones edificatorias aplicables de la parcela, conforme a lo dictado por la ordenanza zonal.

### 5.1.- ACTUACIONES DE EQUIPAMIENTO (EQ)

A través de estas actuaciones se pretenden procesos de instalación en el Centro Histórico 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.

Su gestión será principalmente Pública, o Público-Privada.

### 5.2.- ACTUACIONES DE VIVIENDA.

Son las actuaciones prioritarias del Plan. El argumento esencial del desarrollo futuro de la ciudad lo constituye la revitalización del tejido residencial.

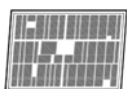
Se caracterizan en función de las condiciones de cada área propuesta, una serie de tipos de actuación que determinan la necesidad de intervenir y sus objetivos principales.

#### 2.1.- RESIDENCIA COLECTIVA (RC)

Este tipo de actuaciones implantan 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,...

Esto implica la necesaria transformación de los modelos residenciales para adecuarlos a las nuevas formas de habitar pero, también, insertándolos en una trama urbana cuya singularidad debe convertirse en catalizador del carácter de las piezas a renovar.

Su gestión será principalmente Privada, o Privada -Pública.



## 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.

Su gestión será principalmente Pública. Este PECH propone que estas zonas sean incluidas como prioridades de las acciones públicas de rehabilitación y sean acometidas de manera unitaria en cuanto a su primera formulación como estudios de detalle, previos a los proyectos de edificación, simultáneos o independientes.

## 2.3.- REGENERACIÓN URBANA CALLE-COMERCIO-RESIDENCIA (CCR).

Éstas 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.

Su gestión será principalmente Privada.

## 5.3.- ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS PUBLICOS. APERTURA DE PASOS (EL, AP)

Se propone unas directrices generales de espacios libres y la obtención de espacios públicos en lugares estratégicos, ya sea dentro de itinerarios con un determinado interés o en lugares que demandan esta intervención. Su función es esponjar áreas de gran densidad edificatoria y zonas cuyo diseño, dimensión de viario y forma urbana no son adecuadas para el tipo de tráfico que soportan. Estas directrices generales son:

El modelo de intervención está basado en la creación de la **Oficina de Rehabilitación**. Esto implica, que será ésta y la Comisión Técnica para el Conjunto Histórico, los que definirán las prioridades de estudio y desarrollo e incluso la asociación estratégica de las áreas para producir una serie de modelos de iniciativa pública en los tres ámbitos descritos (cuadrícula, cava y anillo exterior) que se consideran esenciales para la producción de una dinámica y una nueva cultura de la intervención en la Santa Fe.

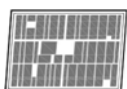
### \* ÁREA DE ACTUACIÓN 01 "PUERTA DE SEVILLA"

#### *Descripción del área y objetivos generales.*

Esta área de actuación pertenece al entorno inmediato del BIC "Puerta de Sevilla". Estamos ante otra situación de degradación urbana en un lugar de grandes posibilidades de desarrollo. Pudiera pensarse en que la actividad y la posición central del mercado serían sustituibles con ventaja pública por otros usos alternativos pero se considera que el mercado público ocupa un buen edificio y es un elemento vitalizador de la zona aunque deberían restringirse la circulación de vehículos pesados y organizarse muy bien las actividades de carga y descarga para hacerlas compatibles con una peatonalización fuerte del entorno y una actividad comercial y artesanal de pequeño tamaño. En su entorno hay bastantes viviendas muy deterioradas.

Se propone:

- La reurbanización de todo el perímetro del mercado -que debería ser desprovisto de los muelles de carga y descarga para que gane importancia el espacio de confluencia Álamos-Isabel la Católica, y de las calles Álamos y Hoyo.
- La rehabilitación de los frentes de las calles Hoyo y Álamos favoreciendo la aparición del pequeño comercio.
- El proyecto de una arquitectura y fachada acorde a la importancia del lugar, manteniendo la división parcelaria, para las parcelas que dan a la calle Isabel la Católica.



\* ÁREA DE ACTUACIÓN 02 "PUERTA DE LOJA"

*Descripción del área y objetivos generales.*

Esta área de actuación pertenece al entorno inmediato del BIC "Puerta de Loja". Al igual que en la anterior, en el entorno de esta puerta se han generado situaciones de degradación inducidas por su condición de transición, de periferia de la cuadrícula central, de troceamiento irregular de las manzanas, de fricción del tráfico. Junto a usos interesantes como el hotel, un estudio fotográfico o el Colegio de la Compañía de María- que por el contrario despliega energía sólo en algunas horas y desertiza un amplio entorno- hay una ausencia total de comercio, alguna casa señorial en ruina, solares y vivienda marginal...

Se propone:

- La reurbanización - y un nuevo mobiliario urbano- en el lado oeste de la puerta debe reorganizar el espacio para la circulación favoreciendo la movilidad peatonal, organizando mejor la encrucijada de tantas calles y disponiendo un parking subterráneo en el que cabría implicar el suelo delante de la fachada del colegio.
- La manzana Arrecife-Concepción-Pérez Garzón se ha de ver toda ella envuelta en una remodelación muy fuerte que debería estar abierta a usos comerciales y de equipamiento además de los residenciales.
- Las esquinas Arrecife-Santa Fe y Santa Fe-Concepción deben contribuir con su reedificación a la configuración de una especie de zaguán del centro histórico atractivo y complejo.
- La misma importancia tiene prestar atención a la rehabilitación concertada y coordinada de las viviendas deterioradas de la calle Calderón en su confluencia con Buenavista.

\* ÁREA DE ACTUACIÓN 03 "PUERTA DE BELÉN"

*Descripción del área y objetivos generales.*

Esta área de actuación pertenece al entorno inmediato del BIC "Puerta de Belén". Nuevamente estamos ante un lugar importante con solares, edificios muy deteriorados y urbanización muy mejorable.

Se propone:

- Reurbanizar las calles del entorno de la Puerta con un pavimento de una especial calidad, conformando en su conjunto un ambiente específico. Calderón, Ronda de Belén, Cristóbal Colón- cuyas aceras deben ensancharse- y calle Castillo- escalonada y mal pavimentada- serán objeto de tal tratamiento unitario.
- Construir un edificio acorde a la importancia del lugar en la calle Calderón, junto a la puerta. Será el fondo del paseo Cristóbal Colón y tanto sus usos como su forma deben ser muy cuidados.
- Desde la calle Piedra y en diagonal hacia la puerta se encuentran casas en ruina y patios, que hacen que el seguimiento y tutela de sus proyectos de transformación desde la oficina del centro histórico, pueda aportar un valor público y colectivo a dicho proceso. Igual cabe esperar de la posición de esquina de las parcelas Piedra-Ronda de Belén.

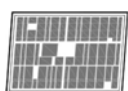
\* ÁREA DE ACTUACIÓN 04 "PUERTA DE GRANADA"

*Descripción del área y objetivos generales.*

Esta área de actuación pertenece al entorno inmediato del BIC "Puerta de Granada". Es la principal puerta de la ciudad. Sufre de falta de actividad y de deterioro residencial, así como de una mejorable caracterización del espacio público a ambos lados de la puerta.

Se propone:

- Una mejor relación entre ambos lados de la puerta reurbanizando el espacio público desde la calle Samaniego hasta el paseo del Señor de la Salud.
- Se dispondrá un aparcamiento subterráneo en el lado este de de la Puerta.
- Se hará un proyecto cuidadoso en el gran solar entre Cruz del Norte, Posadas e Hispanidad cuidando actividades y fachadas tan notables y expuestas.
- Se rehabilitarán las casas entre Ronda de Granada y Sol especialmente sus traseras dando a esta última calle, motivando usos artesanales-comerciales.



- El notable edificio de esquina Ronda de Granada-calle Real y las viviendas contiguas de esta última calle constituyen una oportunidad singular para una intervención ejemplar desde los usos y desde la arquitectura en el centro histórico.

\* ÁREA DE ACTUACIÓN 05 "PLAZA PACHECO"

*Descripción del área y objetivos generales.*

Su relación con el sector anterior busca una mejor relación norte-sur entre calle Salitre y Pintor Juan Ruiz. Las intervenciones buscan una mayor actividad en un lugar tan central en el que hay muchas casas desocupadas,- comercio, artesanía y residencia colectiva, principalmente-, y unas aperturas de nuevos pasos que conecten la Ronda de Sevilla con S. Ramón y Cajal pasando por C/Cruces.

\* ÁREA DE ACTUACIÓN 06 "PLAZA GARCILASO"

*Descripción del área y objetivos generales.*

Esta plaza experimentará en el futuro grandes transformaciones y la aspiración del plan sería orientarlas hacia una utilidad colectiva/pública.

La fachada a la plaza, trasera de la calle Real, es un jardín privado y se percibe en la plaza como quietud y tranquilidad.

En la fachada opuesta la calle San Miguel podría encontrar una salida peatonal a Belén en una intervención que podría conseguir una intensidad de uso mayor de tipo residencia colectiva.

Del lado Gadeas tenemos una actuación de gran longitud de fachada -hay media docena de esta envergadura en todo el centro histórico- que junto a la de la trasera de la iglesia hará de la Calle Gadeas una de las calles norte-sur más significativas de la ciudad en cuanto se prolonga mucho más allá de la cuadrícula central.

Se propone también la reurbanización de la plaza.

\*ÁREA DE ACTUACIÓN 07 "ESQUINAS"

*Descripción del área y objetivos generales.*

De las cuatro esquinas de la cuadrícula fundacional, dos de ellas han sido con el tiempo cerradas en la posibilidad de paso entre las rondas internas y externas. El área pretende fortalecer estos lugares de gran potencialidad en cuanto a su accesibilidad generando pasos peatonales en planta baja. Éstos deben ir acompañados de la rehabilitación o la construcción como obra nueva de arquitecturas que den carácter a estos puntos singulares de la trama, con la instalación de pequeño comercio que nutra de actividad estos recorridos.

\* ÁREA DE ACTUACIÓN 08 "CUADRÍCULA"

*Descripción del área y objetivos generales.*

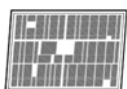
Actuaciones de rehabilitación y ocupación de solares de oportunidad con diversos objetivos:

- Fortalecimiento de la centralidad de la calle Larga como servidor de dotaciones.
- Fortalecimiento de esquinas singulares de las rondas.
- Ordenación y mejora de conjuntos degradados y parcelación irregular.

\* ÁREA DE ACTUACIÓN 09 "CAVA"

*Descripción del área y objetivos generales.*

Recuperación de la Cava a través de unidades que actúen para erradicar la infravivienda y la microparcelación. Rehabilitación de vivienda tradicional solucionando las rasantes, evitando humedades y mejorando la evacuación de la Cava. Reurbanización del espacio interior o de calle de la Cava permitiendo así, el establecimiento de pequeños comercios que revitalicen éstos recorridos internos. Habilitar pasos que comuniquen las rondas internas con las externas a través de la manzana que construye la Cava.



\* ÁREA DE ACTUACIÓN 10 "ANILLO EXTERIOR"

*Descripción del área y objetivos generales.*

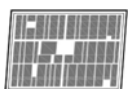
Ésta es un área muy heterogénea en cuanto a la parcelación, y ocupa en muchas ocasiones un lugar de prevalencia en la interpretación del Conjunto Histórico: la entrada en los ejes de acceso a las puertas de Granada y Loja, o las traseras de la Ermita Nuestra Señora de la Salud. Son Unidades de Ejecución de gran superficie que permiten fortalecer los accesos al centro con aparcamientos y localización de equipamientos.

Así también es un área de manzanas muy alargadas que han cortado o dificultado la comunicación del centro con la ciudad. Se pretende la apertura y/o la realineación de algunas propiedades para recuperar éste viario de relación.

A continuación y tomando como referente el PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO, se indican los precios básicos según el criterio de intervención. Tenemos que decir que estos precios están referidos al año 2000, teniendo que incrementarlos en un 36%.

<i>Urbanización calle tipo</i>	<i>120 euros/m<sup>2</sup></i>
<i>Urbanización calle extraordinaria</i>	<i>240 euros/m<sup>2</sup></i>
<i>Urbanización calle, plaza, jardín</i>	<i>150 euros/m<sup>2</sup></i>
<i>Coste de Suelo</i>	<i>150 euros/m<sup>2</sup></i>
<i>Edificación a derribar</i>	<i>60 euros/m<sup>2</sup></i>
<i>Desahucio vivienda ocupada</i>	<i>18000 euros/m<sup>2</sup></i>
<i>Desahucio local activo</i>	<i>18000 euros/100 m<sup>2</sup></i>

*Fuente: Toledo y su futuro. El plan especial del casco histórico.*





## 6. CATÁLOGO.

El soporte básico para la definición del Catálogo lo constituyen los Patrimonios Arquitectónico y Urbano-Ambiental. El **Patrimonio Arquitectónico** resulta de las conclusiones extraídas del Estudio de la Edificación.

Se constata, en los veinte últimos años, la desaparición o el abandono de algunos elementos de interés que constituirían piezas tipológicamente interesantes de la arquitectura residencial con características de casa con patio y dependencias ligadas a un uso y a una cultura fundamentalmente agrícola.

Para los trabajos del Catálogo se ha visto, en primer lugar, la necesidad de elaboración de un plano preciso de la Ciudad a nivel de planta baja que incorpore las arquitecturas consideradas como piezas Notables e incluyendo, lógicamente, las que tienen consideración Monumental.

En la Memoria del Catálogo se definen cuatro niveles de catalogación y el análisis de las intervenciones permitidas sobre cada uno de ellos.

Cada edificio se analiza en una Ficha en la que se justifican los valores encontrados, señalando su nivel de catalogación y la intervención permitida.

Estas fichas aportan los siguientes datos:

- Identificación y emplazamiento
- Plano de situación. Escala 1/2.000
- Fotografías del estado actual
- Descripción de la edificación.
- Datos históricos
- Estado de la edificación
- Aspectos tipológicos y elementos singulares
- Criterios de intervención
- Documentación gráfica (Planos y alzados)

A través del Patrimonio Urbano y Ambiental se protegen también los elementos de la ciudad caracterizadores de su estructura urbana como espacios públicos y elementos aislados (cruces, árboles, estatuas, etc)

Se propondrán y articularán, a través de la gestión del Plan, sistemas de ayudas y exenciones fiscales que incentiven la intervención y puesta en valor de los edificios y elementos catalogados.

### 6.1. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

El patrimonio arquitectónico se compone del conjunto de edificaciones que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, tanto por sus características específicas individuales como por su pertenencia como conjunto a una entidad urbana determinada. Estos valores son históricos, artísticos, arquitectónicos, o conformadores de un determinado ambiente o paisaje urbano, cualidades volumétricas, materiales, compositivas, etc.

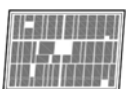
Dependiendo de éstos valores se han establecido cuatro niveles de catalogación:

#### a. Nivel Monumental

*Este nivel se ha asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente, por tratarse de edificios de notable interés histórico-arquitectónico, y de carácter monumental para la ciudad.* Las actuaciones permitidas en este nivel deberán ser únicamente las de mantenimiento, conservación y restauración. Son un total de 7 edificaciones entre las cuales se encuentran por ejemplo: la Iglesia de la Encarnación, el Pósito, el Arco de Loja, etc.

#### b. Nivel Notable

Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior, edificios del patrimonio residencial y civil de Santa Fe que son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con las fachadas más significativas, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial y arquitectónico. Se trata por tanto de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente para este nivel deberán ser las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado: mantenimiento, conservación y restauración, con un sentido más flexible en aquellos casos en los que el estado de conservación del edificio o el grado de transformación justifique actuaciones de mayor alcance, por lo que siempre quede abierta esta posibilidad, con la única garantía del informe previo favorable que pueda emitir la



administración tutelar. En este nivel se cuentan 15 edificaciones entre las que se pueden nombrar: la Casa-patio en la esquina entre calle Larga y María de la Miel, la Casa-patio de la Plaza Garcilaso o el Edificio Institucional de la calle Cristóbal Colón esquina con la Ronda de Belén.

#### c. Nivel Tipológico

Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado de Santa Fe, edificios de arquitectura popular que representan patrones funcionales o tipológicos característicos de la vivienda agrícola o noble del pueblo, y repertorio de elementos arquitectónicos característicos como la planta última de solana, el torreón, el acceso central a través de un patio, la doble fachada diferenciada, etc. Para este nivel, respecto a su protección, además de los tipos de intervenciones permitidas en el nivel anterior, se han de admitir las de reforma menor o reforma parcial, siempre conservando los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha, donde, en su caso, se especifiquen aquellas partes del edificio o de la parcela donde no se establezcan limitaciones concretas. Existen un total de 12 edificaciones catalogadas en este nivel: calle Larga 13, calle María de la Miel 6, calle Almagro 7, etc.

#### d. Nivel Ambiental

Se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano que integran y del que forman parte, soluciones de patios, últimas plantas, esquinas, diferenciación en los alzados, movimientos de las cornisas y que constituyen, en buena parte, la imagen urbana tradicional de Santa Fe. Las edificaciones consideradas individualmente como ambientales, presentan unas cualidades específicas que las destacan de su propio entorno sin llegar a los niveles anteriores, residiendo fundamentalmente sus valores en las condiciones volumétricas externas y sus fachadas. Se han catalogado un total de 13 edificaciones en este nivel: calle Larga 9 esquina con calle Almagro, calle Pacheco 6, calle Real 9, calle Isabel la Católica 10, etc.

#### e. Nivel Ambiental de Serie

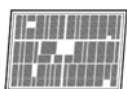
Conjunto de inmuebles de características compositivas, que crean, en su cualidad de grupo, una determinada escena ambiental. Debe conservar sus elementos y cualidades fundamentales, sin requerir su protección integral interna.

Ejemplo de arquitectura popular-campesina, que por su grado de coherencia arquitectónica, compositiva, etnográfica y en menor grado tipológica, informa de la cualidad general del patrimonio edificado o es expresión de la cultura arquitectónica tradicional, colaborando en la caracterización del Casco Histórico a lo largo del tiempo.

No es objeto de conservación ningún elemento específico, se deberá tener en cuenta su configuración exterior, su perfil, alturas de cornisa y escala.

## 6.2. PATRIMONIO URBANO Y AMBIENTAL

- El patrimonio de Santa Fe lo constituyen además de lo edificado el conjunto de elementos y espacios que constituyen el soporte de urbanización de su trama, los espacios públicos de valor histórico, los elementos como cruces, fuentes, o hitos de la escena urbana que forma parte de la identidad del núcleo tanto como sus monumentos construidos. Así podemos identificar espacios como la Plaza de España, la Plaza Pacheco, la Plaza de San Agustín, o la Plaza Garcilaso, así como el Paseo del Cristo de la Salud, por ejemplo, y también elementos del patrimonio urbano como la Cruz en la Avenida de la Hispanidad o la Cruz en calle Ave María o la Estatua de Colón.
- Las heráldicas incluidas en el Catálogo de Protección de Santa Fe, serán protegidas, conservadas y mantenidas por la Administración Cultural Competente por su carácter de B.I.C. que deberá informar favorablemente ante cualquier actuación que pueda afectarles, requiera o no licencia.



## 7. PROCEDIMIENTOS Y TUTELA ARQUEOLÓGICA.

### 7.0. ACLARACIÓN PREVIA.

El texto que sigue es diferente al que fue elaborado para la aprobación inicial del PECH, debido a que, posteriormente, recibió aprobación de la Consejería de Cultura un documento (CARTA ARQUEOLÓGICA), muy apoyado en el presentado anteriormente por el PECH, que fue encargado por esta administración.

El PECH toma nota de las determinaciones de dicho trabajo e incluye sus prescripciones cautelares en las fichas de catálogo, abundando así en su protección.

Cabe proponer, para evitar que pueda haber discordancia entre ambos documentos, adoptar las terminologías de la Carta Arqueológica así como los procedimientos y tutelas, ya que tiene validez previa, al estar actualmente aprobada.

### 7.1. Niveles de Cautela Arqueológica. Zonificación

*A continuación se transcribe literalmente las determinaciones que la Carta Arqueológica introduce.*

#### A. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

El ámbito de estudio, a nivel urbano, de la Carta Arqueológica, coincide con el ámbito del Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro Histórico, delimitación aprobada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía para el Conjunto Histórico de Santa Fe (BOJA 20 de abril de 2006).

La Carta Arqueológica, en un principio se centró en el análisis de los restos que pudieran conservarse de la antigua ciudad fortificada de finales del XV, ya que los arrabales pertenecían a una época muy posterior, siglos XVIII- XIX, (ver caracterización histórica). A instancias de la Dirección General de Bienes Culturales se adaptó la delimitación de ámbitos y niveles de protección propuestos por el Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro Histórico en relación al patrimonio arqueológico.

Definimos varias zonas arqueológicas en el Conjunto histórico de Santa Fe, éstas han sido representadas en el **Plano 2.4.1. Zonificación y Cautelas Arqueológicas**. A cada una de estas zonas corresponde un nivel de cautela arqueológica, de aplicación sobre las parcelas, vías y espacios públicos incluidos en dicha zona.

De la conjunción de la Zona Arqueológica, su nivel de cautela y el tipo de proyecto a realizar se derivarán los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.

#### ZONA 1

Esta zona está definida por las parcelas que se encuentran en el recorrido de la muralla y foso originales de la ciudad campamento que construyeron los Reyes Católicos en 1491. Al existir la posibilidad de que aún perduren restos de muralla, pensamos que esta zona debe contar con la máxima protección arqueológica.

Ante la más que posible existencia, en origen, de baluartes frente a cada una de las puertas, debemos incluir en esta zona el espacio situado inmediatamente al exterior de éstas, en la actualidad vía pública.

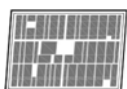
**Delimitación:** Las calles denominadas Rondas la delimitan interiormente, estas son: Ronda de Sevilla, Ronda de Granada Sur y Norte, Ronda de Belén y Ronda de Loja Norte y Sur. Exteriormente está delimitada por las siguientes calles: Calderón, Cruz sur, Cruces, Álamos, Rosa, San José y Pérez Garzón.

-Las murallas y la cava. A día de hoy no se conocen restos emergentes de la primitiva cerca de la ciudad. Su estudio y recuperación, en el caso de que queden restos conservados bajo la rasante actual, o integrados en alguna de las edificaciones constituyen una gran oportunidad para la puesta en valor de un recurso patrimonial de primer orden. En la actualidad desconocemos si se conservan algunos restos emergentes de las murallas en el interior de viviendas, como afirmaban a mediados del siglo XX algunos investigadores.

Respecto del foso o "cava", (nombre este último, con el que es conocido entre la población este elemento defensivo) podemos decir, que aunque cegado, embovedado o colmatado, su trazado se puede seguir en algunas calles, que se encuentran, por debajo de la cota que marca el resto de la población (Paraíso, Isla, Tejedor, Sol, Callejón Pipas y Callejón Cortés-situadas al Norte-). En su recorrido Sur, es seguro que se encuentra embovedado.

-Las puertas de la ciudad. Las cuatro puertas del Conjunto Histórico de Santa Fe, son el principal hito histórico-arqueológico y monumental de la ciudad. Conocidas entre la población como "arcos". A pesar de las sucesivas reconstrucciones y reedificaciones que han ido sufriendo a lo largo de los siglos, configuran mejor que ningún otro elemento la imagen urbana de Santa Fe, surgida a partir de la concepción original como ciudadela militar.

Las puertas tienen la consideración de BIC, por lo que todas las competencias corresponden a la Consejería de Cultura, no pudiendo existir delegación en el Ayuntamiento de acuerdo el artículo 39 de la Ley 1/1991, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Así, cualquier intervención sobre estos elementos precisa autorización previa de la Consejería de Cultura.



## ZONA 2

**Delimitación:** Plaza de España, ermita del Cristo de La Salud y Convento de los Agustinos.

En el entorno de la Plaza de España, antigua plaza de armas, se concentran varios de los edificios catalogados por el Plan Especial como Monumentales, idéntica catalogación tiene la ermita del Cristo de la Salud (situada extramuros), además de la Iglesia de la Encarnación (B.I.C.). A los elementos conservados como la antigua colegiata, la antigua casa consistorial o el pósito, todos ellos del siglo XVIII, se unen otra serie de elementos hoy desaparecidos, o muy transformados, como son la Casa Real, el Hospital o la Casa Tercia. El conocimiento del nivel de restos de estructuras emergentes o de su trazado en planta es clave para conocer un espacio donde se disponían el poder civil y religioso desde el momento de la fundación de la ciudad.

Se incluye la ermita del Cristo de La Salud, situada extramuros de la ciudadela Santuario levantado en un lugar similar al que ocupaba la arruinada Ermita de los Gallegos, edificada según la tradición por el contingente de soldados procedentes de esta región y que participaron en la conquista de Granada.

También se incluye el antiguo Templo y Convento de los Agustinos, construido en los terrenos de la ermita de San Sebastián, el templo utilizó la nave de la ermita y se le adosó la capilla mayor. El edificio se arruinó prácticamente con los terremotos de principios del siglo XIX. A finales de este mismo siglo se construyó un edificio anexo a la iglesia dedicado a la enseñanza.

## ZONA 3

**Delimitación:** el conjunto del *caserío inscrito dentro del perímetro de la muralla-foso*. Esta zona, localizada al interior de las rondas estaría constituida por las manzanas que en origen conformaron los barracones militares en los que se alojó la tropa que participó en la etapa final de la guerra de Granada.

La trama inicial no diferiría en exceso de la actual, las manzanas, entonces divididas en naves o barracones ahora lo están en viviendas.

Sin embargo no hay restos de las construcciones originales emergentes identificados, desconociéndose si pueden existir integrados en algunas construcciones actuales.

Es posible que bajo los espacios libres que actualmente se hayan al interior del primitivo recinto (placetas), que pensamos no constituían tales espacios en origen, o bajo las viviendas de construcción tradicional cuya edificación no supuso un gran movimiento de tierras, se encuentren restos de las construcciones originales.

## ZONA 4

**Delimitación:** Resto del Conjunto Histórico de Santa Fe.

Esta última zona está constituida *los arrabales* que se fueron conformando fuera del recinto amurallado a lo largo de los siglos y que se incluyen dentro de la delimitación establecida para el Conjunto Histórico de Santa Fe.

## B. NIVELES DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Como se ha indicado en páginas precedentes: *de la conjunción de la Zona Arqueológica, su nivel de cautela y el tipo de proyecto a realizar se derivarán los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos.*

Sólo se permitirán las **exenciones de intervención arqueológica** en aquellas parcelas que presenten actualmente planta sótano en el 100% de la misma. Si el porcentaje fuese menor se seguirá la cautela arqueológica establecida para cada zona arqueológica

Los diferentes niveles de cautela arqueológica establecidos en el Conjunto Histórico de Santa Fe son:

- Nivel 1 de Cautela Arqueológica (Conservación Preferente), a aplicar en ZONA ARQUEOLÓGICA 1.
- Nivel 2 de Cautela Arqueológica, a aplicar en ZONA ARQUEOLÓGICA 2.
- Nivel 3 de Cautela Arqueológica, a aplicar en ZONA ARQUEOLÓGICA 3.
- Nivel 4 de Cautela Arqueológica, a aplicar en ZONA ARQUEOLÓGICA 4.

### 1. NIVEL 1 DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA (CONSERVACIÓN PREFERENTE)

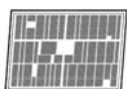
-Corresponde con este nivel el ámbito del Conjunto Histórico de Santa Fe representado en el **Plano de Zonificación Arqueológica (plano 8)** como Zona Arqueológica 1 (Conservación Preferente). Este nivel de protección es el asignado a aquellas parcelas o espacios donde se presupone la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable como podrían ser los restos de murallas y foso que protegían la ciudadela militar.

Se han elaborado unas fichas individualizadas de las manzanas incluidas en esta zona arqueológica, a consultar tanto en el documento escrito como en la Base de datos de ésta Carta Arqueológica.

-En esta zona se debe atender a una política de conservación preferente, fomentando las actuaciones de conservación, puesta en valor y/o adecuación del entorno, con el objetivo de integrar elementos ya detectados en dichas actuaciones, y de propiciar la segura conservación de elementos del patrimonio arqueológico a detectar en el futuro.

-Puesto que en esta zona se aboga por un grado de protección en el que se desaconsejan de forma general todo movimiento de tierra que afecte al subsuelo, se prohíbe la ocupación del subsuelo para cualquier uso, ya sea éste sótano o garaje.

-Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra tendrán que ejecutarse manualmente.



-Para la Zona Arqueológica 1 se contemplarán las siguientes condiciones particulares de protección:

- a. Se prohíbe en esta zona la realización de cualquier tipo de actuaciones que supongan la remoción del subsuelo salvo aquellas actividades arqueológicas previamente sometidas a consideración de la Administración Cultural competente.
- b. Será obligatorio para cualquier proyecto de intervención o actuación en estas zonas, del carácter que sea, el sometimiento previo a la consideración de la Administración Cultural competente. Solo deberán autorizarse actuaciones que contengan entre sus objetivos la puesta en valor de los restos, así como consolidaciones, restauraciones, etc. Dentro de estos proyectos podrán tener lugar intervenciones puntuales de apoyo a los mismos. La viabilidad de tales intervenciones quedará vinculada al resultado de las investigaciones arqueológicas, que deberán asegurar la no afección sobre otros restos soterrados o sobre el bien que pretende ponerse en valor, y/o la puesta en valor del mismo. En cualquier caso se asegurará con la actuación que se autorice la adopción de aquellas medidas necesarias para la preservación de las estructuras descubiertas, así como aquellas otras que vengan a paliar las afecciones negativas, en su caso derivadas de la propia intervención arqueológica.
- c. Para los Bienes de Interés Cultural de esta zona será de aplicación lo expresado en la Ley de Patrimonio Histórico.
- d. Será necesario un análisis arqueológico de estructuras emergentes para aquellas parcelas y edificios que lindan con las puertas y el recinto amurallado. Las parcelas afectadas aparecen representadas en el Plano 10 de esta Carta Arqueológica.
- e. En los solares sin edificar, previamente al inicio de las obras que supongan cualquier tipo de remoción en la superficie o subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica extensiva que ocupe el mayor porcentaje posible de superficie a remover, aspecto éste a determinar por la Autoridad Cultural Competente.
- f. En el caso de que los restos descubiertos sean susceptibles de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), la Administración Cultural competente instará la incoación de los expedientes correspondientes.
- g. En el caso de aparición de nuevos restos, los proyectos e intervenciones de consolidación, restauración y restitución de los restos, deberán ser sometidos previamente a la consideración de la Administración Cultural competente.

## 2. NIVEL 2 DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA.

- Corresponde con este nivel el ámbito del Conjunto Histórico de Santa Fe representado en el **Plano de Zonificación Arqueológica (plano 8)** como Zona Arqueológica 2.

Se han elaborado unas fichas individualizadas de las manzanas incluidas en esta zona arqueológica, a consultar tanto en el documento escrito como en la Base de datos de ésta Carta Arqueológica.

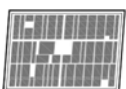
Se trata, por un lado, de ámbitos con alta probabilidad e existencia de restos arqueológicos, que o bien contienen estructuras de alto valor arqueológico englobadas dentro del recinto del Conjunto Histórico, o se corresponden con las edificaciones catalogadas con nivel Monumental. Son las siguientes: Plaza de España, Convento de los Agustinos y Ermita del Cristo de la Salud.

-Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivas, según lo expresado en el Artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas del 17 de julio de 2003.

-Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra tendrán que realizarse manualmente.

-Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Conjunto Histórico de Santa Fe incluidos en este nivel serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

- a. Para los Bienes de Interés Cultural de esta zona será de aplicación lo expresado en la Ley de Patrimonio Histórico.
- b. Para los inmuebles con inscripción específica en el C.G.P.H.A. o aquellos catalogados por el Plan Especial en las categorías de Monumental o Notable, en las obras de edificación, rehabilitación o demolición parcial que no supongan la remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente, para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudieran existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes durante la ejecución de las obras. Para el resto de inmuebles catalogados no incluidos en los grupos anteriores se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación para la protección del Patrimonio Histórico, rigiéndose por el principio del hallazgo casual.
- c. Para las obras de edificación o de demolición, total o parcial, que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble o parcela, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica extensiva que ocupe el mayor porcentaje posible de superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir. Aspectos a determinar por la Autoridad Cultural Competente



fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

d. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimiento de tierra, soterramiento de conducciones de distinto tipo que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra. Si como resultado de las labores de control arqueológico se dedujese la necesidad de extender la actividad arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a la realización de una excavación arqueológica extensiva o por sondeo arqueológico.

-A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes que pudiesen existir, la construcción de sótano quedará en todo caso condicionada a la aparición de restos según informe de técnico arqueólogo competente que serán previamente valorados por la Administración Cultural competente, que establecerá las medidas de protección adecuadas, llegando incluso a la prohibición de la construcción del sótano si procede.

### 3. NIVEL 3 DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA.

Corresponde con este nivel el ámbito del Conjunto Histórico de Santa Fe representado en el **Plano de Zonificación Arqueológica (plano 8)** como Zona Arqueológica 3. Espacio situado intramuros de lo que sería la ciudadela fundada durante la guerra de conquista de Granada.

-Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra podrán ejecutarse por medios mecánicos, debiendo en todo caso contar con el preceptivo control arqueológico de movimientos de tierra.

-Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivas, según lo expresado en el Artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de Junio de 2003.

-Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos incluidos en este nivel serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

a. Para los inmuebles catalogados por el Plan Especial en la categoría de Notable, en las obras de edificación, rehabilitación o demolición parcial, que no supongan la remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente, para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudiesen existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes durante la ejecución de las obras. Para el resto de inmuebles catalogados no incluidos en los grupos anteriores se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación para la protección del Patrimonio Histórico, rigiéndose por el principio del hallazgo casual.

b. Para las obras de edificación o demolición total o parcial, que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble o parcela, previamente al inicio de la obra que suponga remoción en la superficies o en el subsuelo, deberá realizarse un control arqueológico de movimiento de tierras que podrá derivar a excavación arqueológica extensiva o sondeo arqueológico, en el caso en que aparezcan restos arqueológicos. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. El tipo de actividad antes señalado deberá entenderse a título orientativo, fijándose la entidad de la misma en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

c. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierra, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad u otros, que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra. Si como resultado de las labores de control arqueológico de movimientos de tierra, se dedujese la necesidad de extender la actividad arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante la excavación extensiva o por sondeo arqueológico.

### 4. NIVEL 4 DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA.

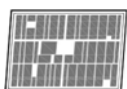
Corresponde con este nivel el ámbito del Conjunto Histórico de Santa Fe representado en el **Plano de Zonificación Arqueológica (plano 8)** como Zona Arqueológica 4.

Se trata de zonas donde no se tiene noticia fehaciente de la existencia de estructuras arqueológicas, pero se encuentran dentro de los límites establecidos para el Conjunto Histórico de Santa Fe.

-Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra podrán ejecutarse por medios mecánicos.

-Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivas, según lo expresado en el Artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de Junio de 2003.

-Para las obras públicas, de urbanización, e infraestructura, como las de soterramiento de conducciones ya sean de gas, electricidad u otros, que supongan remoción del subsuelo se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de



tierra. Si como resultado de las labores de control arqueológico de movimientos de tierra, se dedujese la necesidad de extender la actividad arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante la excavación extensiva o por sondeo arqueológico.

-Para las parcelas o inmuebles incluidos en esta zona se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación para la protección del Patrimonio Histórico, rigiéndose por el principio del hallazgo casual.

-En el caso de aparición de restos, en función de la importancia de los mismos, se podrá proceder a la inclusión de esta zona en otro nivel de protección de los establecidos en esta Carta Arqueológica.

### C. PROCEDIMIENTO Y TUTELA ARQUEOLÓGICA

Recogemos aquí algunos aspectos del **Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de junio 2003**, **Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía de 7 de febrero de 1995**, así como de **la Ley de Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1985**, y **la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía**, que deben quedar insertos en esta Carta Arqueológica.

-La protección del Patrimonio Arqueológico de la ciudad de Santa Fe se realiza mediante el establecimiento, tanto en esta Carta Arqueológica, como en el Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro Histórico de Santa Fe, de varios Niveles de Cautela Arqueológica, desarrollando para cada uno de ellos la normativa específica en la que se determina la intervención arqueológica necesaria, previa a cualquier actuación que pueda afectar al subsuelo o a restos emergentes. Dicha intervención arqueológica estará siempre sometida a la consideración previa de la Administración Cultural competente.

-Se entiende como Patrimonio Arqueológico aquel integrado por los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte si mismo de este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

-A los efectos de la legislación de protección de patrimonio histórico, se reputarán hallazgos casuales, con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, los descubrimientos de bienes muebles o restos materiales, incluidos elementos geológicos o paleontológicos, susceptibles de estudio mediante metodología arqueológica que se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole.

-La Ley de Ordenación Urbana de Andalucía establece en su articulado el régimen de las distintas clases de suelo, así, en el artículo 48 se delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, vinculando los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y uso, y definen la función social de los mismos. En el Artículo 49.3 se establece que el uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento. Cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público.

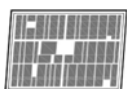
#### 1. ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS

Se entiende por Actividades Arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterrados, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico.

El objeto del Reglamento de Actividades arqueológicas es la regulación de las actividades arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con la finalidad de garantizar la investigación científica inherente a la práctica arqueológica, la protección y conservación del patrimonio histórico, así como la difusión del conocimiento histórico adquirido.

En función de las características de las actividades se distinguen las siguientes modalidades de actividades arqueológicas:

- a) Excavación arqueológica.
- b) Prospección arqueológica.
- c) Reproducción y estudio del arte rupestre.
- d) Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.
- e) Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.
- f) Estudio, y en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos, así como de los materiales depositados en los Museos.





1.1. La **excavación arqueológica** es entendida como la remoción de tierra y el análisis de estructuras realizado con metodología científica, destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.

Se distinguen distintos tipos de excavaciones arqueológicas:

- a) Excavación arqueológica extensiva. Es aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.
- b) Sondeo arqueológico. Es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.
- c) Control arqueológico de movimientos de tierra. Es el seguimiento de las remolones de terreno realizadas de forma mecánica o manual con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.  
El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierra deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades reestratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrá paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el período de tiempo imprescindible para su registro adecuado.
- d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes. Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

## 1.2. Autorizaciones de las actividades arqueológicas.

Para la realización de actividades arqueológicas es necesaria la **autorización** de la Consejería de Cultura, según dispone el artículo 52 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Las modalidades de actividades arqueológicas a efecto de su autorización son:

- Actividad arqueológica preventiva, que es la que debe realizarse en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, aprobado por el Decreto 19/1995, de 7 de febrero.
- Actividad arqueológica urgente, es la que no estando impuesta por una norma, se considera por la Consejería de Cultura que debe ejecutarse en el caso de que concurran circunstancias de peligro de pérdida o destrucción del Patrimonio Arqueológico, o en los casos de suspensiones de obras motivadas por la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos.

## 1.3. Proyectos de Actividad Arqueológica

Podrán solicitar autorización para realizar actividades arqueológicas:

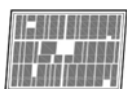
- Las personas físicas, nacionales o extranjeras, que cuenten con la titulación académica de Licenciatura en el ámbito de las Humanidades, y acrediten formación teórica y práctica en arqueología, o con una titulación análoga obtenida en universidades extranjeras cuyos títulos hayan sido reconocidos por el Estado español y aporten los criterios de reconocimiento.
- Los equipos de investigación nacionales o extranjeros que cuenten entre sus miembros con personal especializado que esté en posesión de las titulaciones académicas oficiales.
- Los Departamentos de Universidades Españolas competentes en materia de arqueología.
- Los Museos provinciales que cuenten con sección de Arqueología y Museos Arqueológicos Provinciales de Andalucía.
- Los institutos, Centros y Departamentos relacionados con el patrimonio arqueológico del Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- Las Administraciones Públicas que cuenten con personal debidamente titulado o acreditado para ello.

El contenido de los Proyectos de Actividad Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente. En todo caso, los documentos a presentar para la tramitación del Proyecto de Actividad Arqueológica se ajustarán a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio (BOJA núm. 134), por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

El Proyecto de Actividad Arqueológica tendrá como mínimo los siguientes contenidos:

### a) Identificación:

- Nombre de la actividad y/o promoción. Si se trata de un estudio arqueológico en sí mismo, desvinculado por tanto de la posible promoción que se lleve a cabo posteriormente, no será necesario hacer constar el título de la promoción.
- Nombre y dirección del promotor.
- Datos personales del solicitante, o del representante legal cuando se trate de una institución o de persona jurídica. Nombre, apellidos, documento nacional de identidad o pasaporte y domicilio legal.
- Personas que compongan la dirección, así como del equipo de investigación, acompañando la titulación académica y currículum vitae de cada una de ellas.
- La solicitud habrá de ir suscrita por el arqueólogo titulado que vaya a encargarse personalmente de la dirección de los trabajos.
- A la solicitud de autorización deberá acompañarse la autorización del propietario de los terrenos, para la ocupación de los mismos. La titularidad se acreditará mediante documento público o privado, o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho. Cuando los terrenos sean de dominio público, se acompañarán las autorizaciones o concesiones correspondientes. La obtención de dichas autorizaciones será, en todo caso, responsabilidad del arqueólogo director.





-Situación de la obra. Dirección y referencia catastral en caso de solares o edificaciones y nombre de los espacios afectados en caso de infraestructuras.

b) Desarrollo:

-Memoria suscrita por el arqueólogo director explicando el tipo de trabajo arqueológico que debe desarrollarse en función del tipo de obra prevista, teniendo en cuenta la zonificación y el nivel de intervención admisible según lo establecido en la Carta Arqueológica Municipal de Santa Fe, o las figuras de protección específicas de afección.

-Memoria elaborada por un técnico, arquitecto, ingeniero u otro facultativo competente para el proyecto de obra que se trate, donde se explique la intervención que se va a desarrollar y la posible afección del subsuelo por excavación para sótanos, recalces, cimentaciones, infraestructuras, etc.

También se indicarán todas las medidas de tipo técnico a adoptar: entibaciones, apeos, etc. Igualmente se deberá indicar la situación legal del inmueble-caso de afecciones urbanísticas o de protección del patrimonio-su estado de conservación y las afecciones existentes con fincas colindantes- servidumbres, medianerías, etc.-. Deberán también incluirse cuantos elementos de representación gráfica del estado actual del inmueble y, en su caso, de su futuro estado una vez rehabilitado, reformado y/o sustituido se estimen necesarios por parte de los técnicos redactores del proyecto de obra para la perfecta comprensión de la intervención a llevar a cabo sobre el inmueble, y en todo caso y como mínimo, plantas, alzados y secciones a escala de los citados estados del inmueble.

-Plano del solar o planta baja esquemática del estado actual del inmueble, indicando la situación-extensión del sótano o semisótano futuros y cualquier intervención puntual que juzgándose necesaria para el futuro edificación pueda interferir con valores arqueológicos de la finca. Cuando se trate de infraestructuras en espacios públicos, se indicará donde van a localizarse los tendidos de instalaciones en un plano general a escala suficiente. En todos los casos citados se señalará en centímetros la profundidad que van a alcanzar los trabajos de remoción del subsuelo.

-Fotografías del solar. Si se trata de un edificio, una fotografía por cada fachada y una del patio principal si lo tuviese, y de los espacios libres más significativos. En el caso de excavación por obras de infraestructura en vía pública no serán necesarias las fotografías.

#### 1.4. Memoria preliminar

Terminada la actividad arqueológica, la dirección, en el plazo de treinta días a contar desde la fecha de la diligencia de finalización, deberá entregar tres ejemplares de la memoria preliminar en la Delegación Provincial de Cultura de Granada.

Los requisitos mínimos que deberá contener la memoria preliminar son los siguientes:

-Causas que motivaron la actividad arqueológica y objetivos de la misma.

-Datos referentes al inmueble, parcelas o área sobre los que se haya desarrollado la actividad arqueológica.

-Evaluación del resultado de la actividad arqueológica, del grado de consecución de los objetivos programados y justificación, en su caso de las causas que pudieran haber incidido en su alteración, así como de las medidas de preservación adoptadas en la zona excavada.

-Cuando se trate de una excavación arqueológica se enumerará la seriación estratigráfica resultante y las estructuras arqueológicas registradas.

-Documentación gráfica. En excavaciones arqueológicas, al menos un plano de planta por cada fase histórica detectada o conjunto estructural, perfiles estratigráficos y la documentación fotográfica necesaria para sustentar la propuesta de conservación si la hubiera.

-Propuesta de conservación. Se expresarán las medidas que, a juicio de la dirección de la actividad arqueológica, se deberían adoptar al objeto de garantizar la protección y la conservación de los bienes inmuebles aparecidos en la misma.

#### 1.5. Memoria de la actividad arqueológica.

La dirección de toda clase de actividad arqueológica deberá presentar por triplicado ejemplar, en el plazo de un año, contado desde la fecha de la diligencia de finalización de la actividad, ante el órgano autorizante. Igualmente se adjuntará a esta memoria un breve resumen de la misma con objeto de su publicación por la Consejería de Cultura.

La memoria contendrá todos los datos referentes a la metodología empleada, la recuperación del registro en su integridad y los tratamientos posteriores a que éste ha sido sometido, analíticas y sus resultados, otros estudios complementarios, toda la documentación gráfica elaborada y las conclusiones de toda índole a que han llegado los redactores.

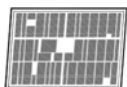
**1.6. Financiación de las actividades arqueológicas.** motivadas por los actos de edificación y uso del suelo, éstas debe costearlas el promotor, (sin perjuicio de las ayudas económicas que para tal fin pudieran corresponderle) según específica el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, (Decreto 19/1995, de 7 de Febrero) en su artículo 48.1 que se recoge a continuación:

Artículo 48. Régimen de Autorizaciones en áreas que cuenten con protección arqueológica.

1. Con carácter previo a la autorización de actuaciones en Zonas Arqueológicas y Zonas de Servidumbre Arqueológica, así como en conjuntos históricos en los que el planeamiento urbanístico o las instrucciones particulares que les sean de aplicación establezcan medidas de protección arqueológica deberá realizarse por el promotor de las obras la actividad arqueológica necesaria para la protección del Patrimonio Arqueológico que pudiese existir en el subsuelo.

-Las actividades arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.

-Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las intervenciones arqueológicas a que dieran lugar las infraestructuras correspondientes.



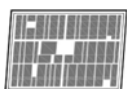
## 2. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

### 2.1. Actos sujetos a previa autorización de la Consejería de Cultura.

- Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, inmuebles o áreas de suelo, recogidos en las distintas Zonas Arqueológicas establecidas en esta Carta Arqueológica Municipal.
- Únicamente se permitirán las exenciones de intervención arqueológica en aquellas parcelas que presenten actualmente planta sótano en el 100% de la misma. Si el porcentaje fuera menor se seguirá la cautela establecida para cada zona arqueológica.

### 2.2. Procedimiento para la obtención de la autorización previa de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo.

- El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento de Santa Fe en el momento de la solicitud de la licencia de demolición o remoción del subsuelo necesarias para la actividad arqueológica o de la solicitud de la licencia de obra nueva o de reforma.
- La Consejería de Cultura actuará conforme a los artículos 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, 23 (Tramitación del procedimiento ordinario) y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- La realización de la actividad arqueológica se desarrollará conforme al Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- El Ayuntamiento de Santa Fe, en la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma hará constar los siguientes aspectos relativos a la Protección del Patrimonio Arqueológico:
  - .El tipo de actividad arqueológica necesaria.
  - .La obligación del promotor de realizarla de acuerdo a la legislación vigente.
  - .La prohibición de comienzo de las obras hasta no se haya desarrollado la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo adaptarse las mismas a dicha evaluación.
  - .La obligación por parte del promotor, en su caso, de asumir las medidas de conservación preventiva, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas o a excavar.
- El Ayuntamiento de Santa Fe comunicará a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura cualquier circunstancia de las obras objeto de licencia, que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.



## 8. RED VIARIA Y MOVILIDAD

En el plano 2.5 se expresa la propuesta de circulación basada en impedir la travesía del casco de Santa Fe por los automóviles como es norma genérica en todos los centros históricos. Esta mejora de la calidad ambiental del centro será una condición básica exigida por cualquier protocolo de ayuda a la rehabilitación de este centro. Se observará que se mantienen los criterios del Avance respecto a los que se ha corregido la circulación a través de las rondas que limitan la cuadrícula, intensificando en cambio el uso por el automóvil del anillo exterior.

Véanse igualmente los planos 1.6.1 de información sobre la circulación actual y las cocheras existentes, 1.7.4 en el que se observan las diferentes calles según tengan uno, dos o tres tramos, a lo largo de la cuadrícula, 1.7.5 que marca los encuentros en T de las calles verticales y horizontales y el 2.2.1.1 que expresa finalmente una tipología de calles clasificándolas en ejes, travesías, calles y adarves.

La idea central es que el centro histórico es un lugar de movilidad fundamentalmente peatonal lo que viene aconsejado por la estrechez de sus calles y la dificultad de los giros y entradas a garajes y por el carácter vivo, intensamente usado, que se le pretende otorgar.

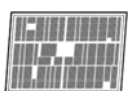
Lo que ha de ser compatible con la entrada ocasional de vehículos de los residentes en el centro, de los que acceden al mismo para compras o servicios financieros, profesionales, administrativos...y de los vehículos que realizan la carga y descarga necesaria para la vitalidad del comercio, taxis, autobuses...

Esta moderación del tráfico automóvil se consigue, primero, facilitando el aparcamiento junto a las puertas lo que filtrará la circulación de entrada al centro, segundo, impidiéndolo en los nuevos edificios de la cuadrícula central a los que se obligará a disponer de plazas en los nuevos aparcamientos junto a las puertas, tercero, favoreciendo la transformación de las cocheras actuales en comercios y locales de negocio, cuarto, manteniendo la fuerte presencia del transporte público metropolitano en esa cuadrícula central y, finalmente, evitando los tráfico que atraviesen el centro.

Esta organización de la circulación es la que se expresa en el plano 2.5. Las puertas de Loja y Granada, cerca de las cuales se disponen aparcamientos, serán de entrada. Las otras dos puertas, de Jaén y Sevilla, serán de salida. La circulación interior carece absolutamente de travesías: ninguna calle permitirá un único sentido de circulación de principio a final y el único estacionamiento permitido será de rotación, de tiempo corto- coste alto- para servicio al comercio y a las actividades de servicio, y se dispondrá en las cuatro plazas secundarias y en parte de la calle Real, excluyendo la plaza central.

El esquema organizador es claro: son seis circuitos giratorios que se organizan tres a cada lado del eje central vertical, Isabel la Católica-Cristóbal Colón, y horizontalmente separados y tangentes en las Rondas, la calle real y la calle Larga.

La circulación de alimentación y recogida de estos movimientos internos se producirá en doble sentido- a velocidad moderada y con carriles de 2.50 m- en la ronda externa que componen las calles Calderón, Cruz Norte, Cruz sur, Cruces, Rosa, Bogotá y Arrecife. En algún tramo, no muy largo, donde el doble sentido no es posible- en Cruces, cerca de la Ronda de Loja- se regulará con tiempos alternativos. Si esta ronda es para el automóvil, la interior de borde de la cuadrícula central, es discontinua, con sentidos de circulación enfrentados para que no sea masivamente utilizada por el automóvil.



## 9. GESTIÓN URBANÍSTICA

### Introducción

En la medida en que el Plan se concibe como un proyecto abierto, los mecanismos de gestión y los programas de actuación deberán serlo igualmente y adaptarse así, a las condiciones que se propicien desde la labor a realizar por la Oficina de Rehabilitación del P.E.C.H. , dirigida y apoyada por los responsables municipales y la Comisión para el Centro Histórico. (Ver Anexo de Estructura y Procedimiento de la Oficina del Plan del presente documento)

En este sentido, las prioridades, la obtención de recursos a través de otras administraciones, el grado de implicación de la iniciativa privada, etc., son factores que, a lo largo de la puesta en marcha de las previsiones del Plan, podrán variar con el fin de obtener los mejores resultados.

La gestión debe ser entendida como un trabajo multidireccional desarrollado por el equipo técnico permanente, que venimos denominando Oficina de Rehabilitación, y que debe de integrar a profesionales y técnicos en las diversas áreas implicadas ( arquitectos, aparejadores, abogados, economistas, sociólogos ... ), que trabajarán coordinadamente con los responsables políticos y la Comisión para el Centro, interpretando en cada momento la oportunidad y la conveniencia de desarrollar unos u otros aspectos del Plan de actuación, adaptados a las circunstancias concretas y su orden de ejecución, dentro de las previsiones generales que el Plan establezca.

En este contexto han de entenderse las determinaciones de prioridad y Plan de Etapas que finalmente se articulen en el Plan y que, en todo caso, establecerán un orden temporal de prioridades en las actuaciones municipales, la administración pública supramunicipal y el sector privado, en orden a la conservación, rehabilitación y modernización del Centro Histórico.

Desde esta fase se atiende además a la definición de determinados mecanismos específicos para la intervención en el Centro Histórico, alguno de los cuales ya se recogía en las NN. SS. en vigor y que la redacción del Plan pretende activar:

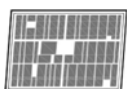
- La conformación de un Patrimonio Municipal de Suelo
- El ejercicio de un derecho de tanteo y retracto por el Ayuntamiento
- Los mecanismos de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos

*En todo caso, a continuación se incorporan las notas elaboradas por el equipo de asesoramiento económico y jurídico del Plan Especial que servirán de marco de referencia para la confección de las directrices de gestión y del programa de actuación.*

## MARCO JURIDICO PARA EL DESARROLLO DE LOS ASPECTOS DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

### Índice

- 9.0. LA OFICINA DEL PLAN: RESUMEN DE SUS TAREAS ESENCIALES.
- 9.1. EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN COMO PRESUPUESTO PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA
- 9.2. CONTENIDO DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL
  - 2.1. Contenido documental de la gestión programada del Plan
  - 2.2. Contenido sustantivo de la programación
  - 2.3. Previsiones de gestión directa y no programada desde las determinaciones del Plan. La ejecución Normativa
- 9.3. OBJETIVOS DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN
  - Áreas de Actuación. Descripción
- 9.4. CUESTIONES PREVIAS A LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN.
- 9.5. LA EJECUCIÓN NORMATIVA DEL PLAN
- 9.6. EL PLAN DE ETAPAS. La ejecución programada.
- 9.7. EL ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO
- 9.8. MECANISMOS ESPECÍFICOS DE INTERVENCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO.
- 9.9. POSIBILIDADES DE INTERVENCIÓN EN EL CENTRO, DESDE LOS PLANES DE VIVIENDA Y SUELO
- 9.10. NORMATIVA ESPECÍFICA

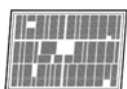


#### 9.0. LA OFICINA DEL PLAN: RESUMEN DE SUS TAREAS ESENCIALES.

Se enumeran a continuación las principales tareas a desarrollar por la Oficina del PECH.:

- 1- *Dotar al C.H. del impulso cultural necesario.*
  - . *Presencia en redes, foros, seminarios autonómicos, nacionales e internacionales. Por ejemplo, el inminente de enero de Sevilla de CIUDADES VIVAS preparando el de Cádiz de 2012.*
  - . *Elaboración de ponencias y dossiers que acrediten y divulguen la enorme importancia cultural de Santa Fe. ( Por ej. Prestar atención al próximo bicentenario de la independencia de las naciones latinoamericanas.)*
- 2- *Dotar al C.H. de impulso económico.*
  - . *A partir del impulso cultural, se podrá optar a ayudas y fondos especiales procedentes de administraciones y organismos regionales, nacionales e internacionales.*
  - . *Realización de Convenios con otras instituciones y administraciones. (Por ej. Con las Universidades Internacional de Andalucía y con la Universidad de Granada, respecto a cursos y residencia de estudiantes, con Sevillana respecto a iluminación del centro. ...).*
- 3- *Coordinar con la Junta de Andalucía las acciones de rehabilitación de viviendas.*
- 4- *Sostener la interlocución técnica con Consejería de Cultura.*
- 5- *Orientar los edificios catalogados hacia usos de equipamiento*
- 6- *Gestionar las Unidades de Ejecución. (Cesiones, equidistribución, tareas de convicción, mediación y consenso entre propietarios, allegar beneficios de rehabilitación, redactar estudios de detalle y proyectos de urbanización...)*
- 7- *Concesión de licencias en el ámbito del C.H.*
- 8- *Control de conservación de edificios y solares.*
- 9- *Declaraciones de ruina y registro de solares.*
- 10- *Redacción de proyectos y ejecución subsidiaria de obras de conservación.*
- 11- *Gestión de expropiaciones.*
- 12- *Ejercicio de derechos de tanteo y retracto.*

Se incluyen a continuación una memoria explicativa que desarrolla con más detalle cada una de las áreas y sus correspondientes Unidades de Ejecución.



## 9.1. EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN COMO PRESUPUESTO PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

La Ley 16 / 85, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, establece en su artículo 20.1 lo siguiente:

*"La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. (...)"*

La fórmula de planeamiento urbanístico a la que se refiere la Ley de Patrimonio es la establecida en el artículo 14 de la LOUA (Planes Especiales), concebido por este texto legal como medio de *conserva, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador de o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales* y como desarrollo del planeamiento general.

El planeamiento general puede definir el suelo urbano con el nivel de precisión suficiente para posibilitar su ejecución directa, sin necesidad de planeamiento urbanístico de desarrollo, ya que entre sus determinaciones, en esta clase de suelo, está la de delimitar el perímetro del suelo clasificado como tal estableciendo su ordenación pormenorizada ( artículo 10.1 g) de la LOUA en relación con las Normas Subsidiarias), así como la asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas de suelo urbano, o el trazado y características de la red viaria ( artículo 10.2 b) LOUA )

Las Normas Subsidiarias vigentes en el Municipio de Santa Fe analizan la situación específica del Casco Histórico definiendo una ordenación proteccionista y un esquema de intervenciones que pretende potenciar los valores de conservación de esta parte del suelo urbano.

De esta forma, el apartado 3.6. de la Memoria de Ordenación de las Normas establece la *" Estrategia especial para el Núcleo Histórico "* dentro de la cual se afirma que *" Las características específicas del Núcleo Histórico y sus Arrabales y el convencimiento de la necesidad de mantenerlo como referente histórico, llevan a proponer una estrategia"* que se basa en los siguientes aspectos:

- Declaración de área de rehabilitación integrada para el recinto histórico
- Redacción de un Plan Especial de Ordenación
- Redacción de un Programa de Actuación de Inversiones como referencia para la ejecución del Plan Especial
- Redacción de proyectos de intervención que se deriven de las determinaciones del Plan Especial
- Creación de una empresa pública municipal o mixta, con participación de particulares, encargada de ejecutar las previsiones de planeamiento en el casco histórico
- Delimitación del recinto histórico como área sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto

Las NN.SS. de Santa Fe asumen el contenido completo que otorga la legislación urbanística a este tipo de planeamiento de carácter general, permitiendo la acción directa desde ellas, sobre la base de una mayor restricción en el Centro Histórico en relación con el resto del suelo urbano.

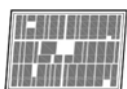
Con este fin, considera una subclase de suelo urbano (*"Suelo urbano de protección especial – N.H.- según la Norma 5.1.3. ) "Donde se propone una estrategia específica para la conservación y el acrecentamiento de sus valores históricos o artísticos"*, define unas condiciones de aprovechamiento para esta subclase de suelo ( Norma 6.1.3. ) que son las que se derivan de las

Normas para el Centro Histórico y se señalan unas disposiciones específicas para el Centro Histórico (Capítulo Séptimo de las Normas Urbanísticas) estructuradas según el desarrollo siguiente:

- Normas para el Centro Histórico
- Objetivos y planteamientos generales
- Condiciones de desarrollo
- Condiciones particulares de la edificación
- Catálogo y régimen de protección, a través de criterios generales y criterios particulares de protección

Las Normas Subsidiarias remiten, con el fin de conseguir e instrumentar los objetivos previstos por ellas para el Centro Histórico, a la redacción, tramitación y aprobación de un Plan Especial de Protección y Ordenación de este ámbito. Este juega, en consecuencia, un papel claro en la ordenación de esta parte del suelo urbano, en cuanto que las NN.SS. reconocen su incapacidad para abordar, de forma completa e integral, los objetivos de protección enunciados por ellas mismas, la legislación urbanística, y la legislación del patrimonio del Patrimonio Histórico y Artístico. De esta forma el Plan Especial se conforma como un instrumento de desarrollo de la planificación necesario que, por las propias condiciones de desarrollo impuestas por las NN.SS. es un planeamiento preciso en esta clase de suelo (artículo 14 de la LOUA) para continuar el proceso de desarrollo urbano.

Dentro de la estructura del planeamiento urbanístico concebida por la LOUA, los Planes Especiales se encuadran en los tipos denominados bajo el epígrafe de *planes de desarrollo* ( Sección 2ª, Capítulo II del Título I de la LOUA), ya que son figuras de planeamiento urbanístico previstas para concretar y desarrollar las determinaciones del planeamiento general en las distintas clases de suelo.



Los Planes Especiales son una variedad de figuras de planeamiento con múltiples funciones, en cuanto se conciben como un instrumento "cajón de sastre", para concretar determinaciones del planeamiento de rango superior (normalmente de carácter general, aunque pueden actuar en casos específicos como desarrollo de los PDTC, o sin la existencia de planeamiento de rango superior).

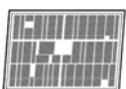
En un nivel formal, el Plan Especial deberá incluir entre sus documentos un Plan de Etapas, con un contenido similar al contemplado en el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales, y un Estudio Económico Financiero en los términos del artículo 63 del mismo texto legal.

En cuanto al contenido de determinaciones de carácter urbanístico que han de ser ejecutadas en el proceso de desarrollo urbano, conviene hacer una breve referencia al alcance que da a los Planes Especiales de Reforma Interior la legislación de Patrimonio Histórico. En concreto los artículos 20 y 21 de la Ley 16/85 definen contenidos de carácter urbanístico que, lógicamente, han de ser establecidos en su ejecución:

*"2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas. (...)*

*4. Desde la aprobación definitiva del Plan a que se refiere este artículo, los Ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos no están comprendidos en su entorno (...)"(artículo 20).*

*"2. Excepcionalmente, el Plan de protección de un Conjunto Histórico podrá permitir remodelaciones urbanas, pero solo en el caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto. (...)"(artículo 21).*



## 9.2. CONTENIDO DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL

La planificación urbanística tiene su justificación en la ejecución y materialización de las determinaciones previstas en ella. Los Planes, sea cual sea su tipología, se redactan y aprueban para ser ejecutados a través de los actos necesarios para posibilitar la edificación y el uso del suelo en los términos previstos por el propio Plan.

Por eso, la ejecución urbanística se constituye como una de los aspectos básicos de la actividad urbanística, que debe estar prevista, de forma precisa, en el propio planeamiento.

El Plan Especial de Protección y Ordenación, como instrumento de planeamiento de desarrollo del planeamiento general, debe contener determinaciones específicas para afrontar su ejecución, con un contenido reglado y programático que permitan definir fases y elementos a ejecutar, y plazos en los que se debe verificar esta ejecución.

La articulación del contenido para la ejecución urbanística (y específicamente de la gestión como fase de equidistribución de cargas y beneficios, de cesiones de suelo y de ejecución de obras de urbanización y edificación), tiene una importancia capital en el régimen de la propiedad del suelo vigente con la aprobación de la LOUA

Es necesario definir claramente cuales son las operaciones previstas por el planeamiento, que agentes están implicados, que obligaciones tienen y en que plazos han de cumplirlas.

Esta necesidad se justifica no solo por las previsiones en la consecución de los objetivos del Plan Especial, sino también por las vinculaciones de carácter económico y afecciones a la propiedad que puede introducir la ordenación urbanística.

### 1) Contenido documental de la gestión programada del Plan

Como se ha señalado, los Planes Especiales con las características del Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro deben contener, como mínimo, los documentos previstos para los Planes Parciales de Ordenación, específicamente, y como instrumentos de programación y preparación de la ejecución, el Plan de Etapas y el Estudio Económico Financiero.

Según el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento:

*"1. El Plan de Etapas (...) se redactará como documento separado del Estudio Económico Financiero, y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.*

*2. (...) el Plan de Etapas determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada Unidad de Ejecución. (y a cada Actuación Aislada) (...)*

*4. El Plan de Etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan (...), expresando en tales supuestos las circunstancias que justifiquen la elección de una a u otra alternativa."*

En relación con el Estudio Económico Financiero, el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento dice:

*" 1. El Plan (...) contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios (...)."*

Al margen del contenido programático, la ejecución del Plan debe articularse, en un nivel genérico, a través de la Normativa y/o Ordenanzas, que contendrán una regulación detallada del régimen urbanístico de la propiedad del suelo ( por analogía con los Planes Parciales, el artículo 61 del Reglamento de Gestión ), con referencias a la conformación de régimen urbanístico del suelo una vez cumplidas las obligaciones urbanísticas previstas, sistemas de gestión, régimen de aprovechamiento urbanístico ( con referencia al contenido de la NN.SS. y posibles limitaciones impuestas por el Plan Especial ), obras de urbanización, plazos genéricos para el cumplimiento de obligaciones y de fases, etc.

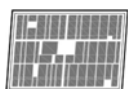
### 2) Contenido sustantivo de la programación

La aprobación del Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro implica también, en coordinación con las determinaciones de las NN.SS. vigentes en el Municipio, la aprobación de una serie de compromisos de ejecución y gestión urbanística, que se plasma, básicamente, en un esfuerzo de inversión previsible por parte del Ayuntamiento (que debe ser compatible con los programas y Presupuestos Municipales), y una delimitación de obligaciones precisas para los propietarios de inmuebles situados en el ámbito que vinculan su pleno derecho de propiedad.

No basta con definir unos objetivos urbanísticos precisos, ni con regular la acción urbana de los distintos agentes en dirección hacia las propuestas señaladas por la ordenación urbanística. Hay que regular el proceso de ejecución urbana a través de un esquema de tiempos que se adecue a las posibilidades financieras de los agentes públicos y privados que intervienen el Centro Histórico. Además, hay que regular este esquema de forma flexible y precisa al mismo tiempo.

La programación de un Plan (en este caso el Plan de Etapas del Plan Especial), define el conjunto de inversiones del sector público y privado para su realización ordenada, sectorial y temporal.

El Plan en si, es un instrumento sin plazo de vigencia fijo, pero la legislación urbanística condiciona la ejecución de las intervenciones definidas como precisas para su ejecución, a corto y medio plazo, a los recursos y capacidad de gestión e inversión previsible.





Estos recursos y capacidad de gestión e inversión, tanto pública como privada, son analizados en el Estudio Económico y Financiero.

La función principal de la programación urbanística, y por añadidura, económica, orientada a la ejecución urbanística de la Administración Pública, y del Ayuntamiento en particular, además de asegurar la acción urbanística ligada a la adquisición de derechos de los propietarios de suelo, es, básicamente, la de rentabilizar socialmente las decisiones públicas.

En este último sentido, las funciones generales de la programación, a través del Plan de Etapas y del Estudio Económico Financiero son las siguientes:

1. Establecer un orden temporal de prioridades en las actuaciones del Ayuntamiento, la Administración Pública supramunicipal, y el sector privado, dentro del ámbito del Plan Especial, en orden a conservar y rehabilitar el Centro Histórico.
2. Coordinar las acciones de inversión de las diferentes administraciones públicas actuantes. El Ayuntamiento, basándose en el Plan Especial y su Plan de Etapas, debe transmitir a los Departamentos de las diversas Administraciones Públicas (especialmente a los que tienen competencias en la protección del patrimonio histórico y artístico), las necesidades detalladas de inversión en relación con su competencia, concibiéndose como el instrumento base de posibles convenios de inversión.
3. Asegurar las inversiones en las infraestructuras y equipamientos necesarios dentro del ámbito.
4. Priorizar las inversiones en función de la estimación y valoración de todas las necesidades.
5. Definir la aportación privada y pública a la absorción de déficit urbanos acumulados y a la necesidad de rehabilitación.

La positividad del Plan de Etapas (y su justificación económica y financiera) para asegurar la ejecución del Plan Especial, radica en su contenido, ajuste y obligatoriedad.

El contenido del Plan de Etapas se fundamenta en una descripción precisa de la inversión pública, estableciendo sus dimensiones concretas a través del volumen de "puesta en uso" o de "recuperación" de suelo y edificación para las necesidades previstas señaladas en el Plan Especial.

En este sentido, el Plan Especial debe definir la forma de adquisición del suelo y la ejecución de urbanización e instalaciones, así como los mecanismos de acción en orden a rehabilitar y conservar la trama urbana y la edificación como iniciativa pública municipal, estableciendo una estimación de costos, plazos y orden de ejecución.

Por otro lado, debe contener un esquema, lo más ajustado posible, sobre las posibilidades realistas de inversión del sector privado y de otras administraciones públicas.

El ajuste entre el valor de las determinaciones programadas y la capacidad de gestión financiera de los distintos agentes inversores es otra característica fundamental del Plan de Etapas para asegurar su viabilidad.

Aquí conviene señalar que las conclusiones del Plan de Etapas y el Estudio Económico Financiero se influyen mutuamente, y su elaboración es el resultado de decisiones y ajustes conjuntos.

La viabilidad económica del Plan de Etapas queda asegurada si su contenido está equilibrado con el nivel de inversión por "sectores" definidos, tanto por la competencia legal o real de los diferentes organismos públicos, como por la práctica inversora y de gestión anterior más reciente.

El Plan de Etapas es una parte integrante de la ordenación urbanística propuesta por el Plan Especial, y al mismo tiempo, es prioritario en la medida en que no existen determinaciones legales de carácter obligatorio sobre programas de tipo general por parte de la Administración.

Desde este doble punto de vista, el Plan de Etapas es de obligado cumplimiento para la Administración actuante (para el Ayuntamiento) en cuanto a la definición de plazos de ejecución de las determinaciones programadas y de los elementos o piezas fundamentales de la ordenación del Plan Especial.

La viabilidad del Plan Etapas significa que su contenido es realizable dentro de los plazos señalados sobre la base de tendencias contrastadas y previsibles de inversión.

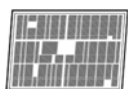
Además, que se ajusta a los objetivos definidos por el Plan Especial y que su instrumentación es argumentable y razonable en términos de posibilidades y alternativas.

### **3) Previsiones de gestión directa y no programada desde las determinaciones del Plan. La ejecución "normativa"**

La ejecución del Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro debe ordenarse de forma abstracta, al margen de la programación y su justificación económica financiera, como ejercicio para comprobar sus posibilidades de realización.

Esta ordenación abstracta parte del análisis de las distintas alternativas de diseño espacial propuestas, construida sobre la diagnosis y la definición de objetivos.

El análisis de las distintas posibilidades de ejecución debe contribuir a concretar una alternativa de diseño y, al mismo tiempo, debe definir un esquema de ejecución directa del Plan desde su propio contenido documental.

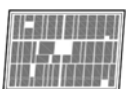


Las reflexiones alrededor de las distintas alternativas de diseño y sus posibilidades de ejecución sobre esquemas abstractos y generales, serán el origen de la definición de criterios normativo que posibiliten un desarrollo del Plan al margen del contenido programático.

La ejecución y gestión directa se concreta en las Normas y / o Ordenanzas del Plan Especial, cuyo contenido debe abarcar todas las posibilidades de ejecución no previstas en los documentos de programación, y, además, debe integrar las posibles interpretaciones del Plan de Etapas y el Estudio Económico Financiero, describiendo, también, modelos básicos de ejecución.

Las Normas y / o Ordenanzas del Plan Especial contendrán, como mínimo, el siguiente contenido relacionado con la ejecución y gestión urbanística:

- Ordenanzas de edificación por unidades, definición de usos, tipologías y edificabilidades. Articulación de las posibles transformaciones de uso en ejecución del Plan.
- Concreción de aprovechamientos reales como consecuencia de las tipologías y edificabilidades previstas. Relación con los aprovechamientos susceptibles de apropiación. Tratamiento de las posibles limitaciones y vinculaciones.
- Determinación y regulación genérica de las fases del proceso de desarrollo urbano en el ámbito del Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro.
- Regulación genérica sobre delimitación precisa para su ejecución de las áreas de actuación programadas. Regulación de la delimitación de otras nuevas en ejecución del Plan Especial.
- Regulación genérica de los sistemas de actuación. Particularidades de su aplicación en el ámbito del Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro Histórico. Mecanismos para la elección de sistemas alternativos.
- Regulación de mecanismos de intervención en el mercado de suelo. Definición de particularidades en el ámbito del Plan Especial.
- Regulación de los procesos administrativos de autorización de ejecución urbanística o de implantación de usos y edificación. Coordinación de los controles derivados de la aplicación de la legislación específica (legislación de protección del patrimonio histórico).
- Establecimiento de plazos generales para el cumplimiento de los deberes urbanísticos señalados por el Plan, con independencia de las especificaciones que defina el Plan de Etapas para las determinaciones programadas.
- Instrumentación y organización administrativa para el desarrollo de las determinaciones del Plan Especial.



### 9.3. OBJETIVOS DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN

Los criterios de ordenación contemplados en el Plan Especial determinan una serie de objetivos básicos y criterios generales de intervención que condicionan las propuestas concretas del Plan. Estos objetivos y criterios son fruto del estudio pormenorizado del ámbito del Plan Especial a través de los análisis sectoriales y globales desarrollado en otros epígrafes del documento. La intención de este apartado es relacionar directamente estos objetivos generales con la programación del Plan, que define las actuaciones propuestas para la consecución de estos y su orden de ejecución.

En síntesis, los criterios de ordenación y objetivos fundamentales del Plan se relacionan a continuación. Se han detectado una serie de áreas de actuación con necesidades similares y siempre con criterios de viabilidad e interés por diferentes motivos:

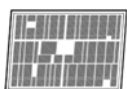
- Áreas de interés urbano y ambiental a proteger.
- Áreas deterioradas o degradadas para adoptar medidas para su mejora.
- Áreas de características homogéneas.
- Áreas que requieren una actuación o protección singular.
- Áreas a remodelar permitiendo una mayor permeabilidad y amplitud donde la malla presenta una gran compacidad.

Estas operaciones se agrupan en distintos conceptos, siempre orientadas a la revitalización del Centro, estableciéndose en cada caso sus prioridades.

1. Actuaciones de equipamiento y residencia colectiva.
2. Actuaciones de vivienda y mejora de la habitabilidad.  
Sin modificaciones fundamentales en parcelario  
Con reajuste parcelario  
Zonas degradadas que requieren un alto nivel de renovación.
3. Actuaciones sobre los espacios públicos. Apertura de pasos.

Es posible agrupar estas actuaciones en cada uno de los cuatro cuartos de la Ciudad de modo que se emprendan una serie de actuaciones modelo distribuidas en cada uno de ellos. Estas intervenciones modelo serán de iniciativa y con fondos públicos, ya que son las que han de servir de motor en este inicio de la revitalización de Santa Fe. Se prevé que la Oficina del Plan redacte los proyectos y supervise la ejecución de estas actuaciones.

En las Fichas de Áreas de Actuación y Unidades de Ejecución se señalan las prioridades (que determinará el plazo en la programación de la actuación): Muy Alta, Alta o Media de cada una de las intervenciones.



#### 9.4. CUESTIONES PREVIAS A LA ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN

La organización de la ejecución urbanística desde el planeamiento parte necesariamente de la existencia de determinaciones " previas " que inciden en la propuesta y orden de realización de las actuaciones previstas. Cuestiones como el aprovechamiento urbanístico a asignar a cada parcela o unidad de terreno clasificado como urbano, los niveles de cargas urbanísticas concebidas como obligaciones de contribución en la línea prevista por el planeamiento, etc., son determinaciones que arrancan del planeamiento general, definiendo el régimen urbanístico del suelo e incidiendo de manera directa en la ejecución del planeamiento de desarrollo.

Básicamente, la "cuestión previa " base contenida en las NN.SS., que vincula al Plan Especial es la determinación del aprovechamiento urbanístico de las parcelas y unidades edificables afectadas.

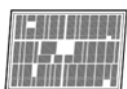
Según la Norma 21.2.2. de las NN.SS. el aprovechamiento susceptible de adquisición por el titular de un terreno en actuaciones asistemáticas ( suelo no incluido en unidades de ejecución, que según las NN.SS. es todo el suelo que conforma el Centro Histórico ) *"será el resultado de referir a la superficie edificable que resulte de la ordenación definida por las NN.SS., las condiciones de tipología, uso, edificabilidad y altura que en cada caso fueren de aplicación según lo dispuesto en los siguientes apartados."*

La Norma 41.3.8. de las NN.SS. en relación con la edificabilidad en el Centro Histórico, afirma que *" la edificabilidad materializable en cada parcela no será superior a la resultante de la aplicación de la tipología Manzana Cerrada con tres plantas de altura, si bien cuando por aplicación de estas condiciones resulte un aprovechamiento superior al existente y en los casos de parcelas sin edificación se tramitará un Estudio de Detalle que resuelva la implantación del nuevo volumen en la manzana "*.

El planeamiento general -las Normas Subsidiarias en este caso- es quien asigna usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior, marcando lo que la doctrina denomina como calificación urbanística, que conforma el segundo escalón básico en la definición del régimen jurídico urbanístico de la propiedad del suelo (después de la clasificación).

El Plan Especial puede establecer limitaciones a la conformación de ciertos usos e intensidades propuestos por las NN.SS. pero su aprobación implica la conformación de limitaciones singulares de las señaladas en el artículo 43 de la Ley 6/98, que afirma textualmente que *" las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares en orden a la conservación de edificios, en lo que excedan de los deberes legalmente establecidos, o 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 "*.

Desde esta perspectiva, será necesario evaluar los posibles límites que impongan las ordenaciones que propone el Plan Especial en relación con los contenidos sobre régimen jurídico de las NN.SS., de tal forma que sea posible evaluar, en caso, la restricción del aprovechamiento urbanístico, las necesidades de definir proceso precisos de equidistribución o las correspondientes compensación, y, en caso extremo, si es que las limitaciones se conforman de forma generalizada, la implicación de una modificación de las NN.SS. en el Centro Histórico, de cara a la alteración de las calificaciones propuestas por éstas para su adecuación a las previsiones de protección del Plan Especial.



## 9.5. LA EJECUCIÓN NORMATIVA DEL PLAN

Las previsiones de ejecución y gestión del Plan Especial se pueden acometer sin necesidad de una programación previa, a través de la regulación normativa, en un nivel abstracto, de esta ejecución. Las Normas del Plan Especial deben de señalar los " caminos " generales de ejecución del Plan, con independencia de que exista una ordenación programada que señale de forma precisa los tiempos y los medios de ejecución y gestión de las determinaciones básicas para el Plan.

La organización de esta ejecución "normativa" se centra en la definición y regulación de los procedimientos administrativos de carácter urbanístico que intervienen en la ejecución del Plan, sistematizados en la articulación de las fases típicas del proceso de desarrollo urbano, dentro de las que se encuadran el cumplimiento de deberes básicos de los propietarios y su correlativa adquisición de derechos urbanísticos.

Las Normas del Plan Especial deben de regular los procesos de ejecución de forma general y sintética. La ejecución urbanística a partir del Plan Especial se puede sintetizar en un proceso típico de desarrollo urbano que engloba las siguientes etapas (necesarias o no según el tipo de determinación a desarrollar y según su nivel de ejecución en el momento de aprobación del Plan):

- **De planeamiento urbanístico.**  
En los casos previstos, de forma genérica o específica, por el Plan Especial, para detallar elementos de ordenación urbanística. Como parte de esta fase se determinará el tipo de planeamiento urbanístico desarrollo del Plan Especial ( Plan Especial de carácter puntual o Estudio de Detalle ), y se describirá su contenido mínimo.
- **De equidistribución de cargas y beneficios.**  
Cuando la determinación urbanística afecte a varios propietarios de suelo (o interesados en general) y sea necesaria la distribución de cargas y beneficios, según lo previsto en la legislación urbanística y en el propio Plan Especial.  
En esta fase se realizarán las cesiones obligatorias de suelo para equipamientos, espacios libres y viario, y de aprovechamiento, en los términos previstos por el planeamiento.  
Al abordar esta la descripción de esta fase, se regulará la delimitación y tratamiento de las Unidades de Ejecución y de las Actuaciones Aisladas, los sistemas de actuación posibles, y el esquema de cesiones obligatorias.
- **De urbanización**  
Regulará los mecanismos para dotar a un Unidades de Ejecución o un Ámbito Aislado de las obras necesarias para alcanzar el grado de urbanización mínima necesaria, descritas en la legislación urbanística.
- **De construcción e instalación de usos**  
Regula la implantación de los usos previstos en el Plan Especial sobre solares, una vez concluidas las fases anteriores.
- **De conservación, rehabilitación y mejora.**  
Regula las acciones tendentes a la conservación de la trama y edificación existente.

Las acciones que pueden ejecutarse a partir de las determinaciones del Plan Especial; ya sea con carácter necesario, mediante la programación, o con carácter voluntario, a través de la acción de los agentes urbanísticos, siempre que esta sea posible al amparo del contenido del Plan; pueden cubrir una o varias de las etapas señaladas. Cada etapa debe de corresponderse con un esquema de obligaciones.

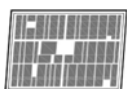
Dentro de cada etapa se regularán la variedad de instrumentos y procedimientos. Se abordará la regulación de los ámbitos de ejecución, que pueden ser de dos tipos: Unidades de Ejecución, para un desarrollo por ejecución sistemática de cualquier determinación, y Ámbitos Aislados, para un desarrollo por ejecución asistemática y, en todo caso, por expropiación.

Debe señalar las condiciones específicas y limitaciones que deben de reunir estos ámbitos cuando no estén señalados de forma precisa por el Plan, así como los mecanismos para su delimitación, que en todo caso deben de cumplir los requisitos legales.

También se describirán los sistemas de actuación integrados (compensación, cooperación y expropiación), así como los criterios de preferencia para la elección de uno u otro (cuando no este establecida la elección por la programación ), en función de las características específicas de cada actuación. Se regulará también la justificación y mecanismos para los cambios de sistema.

La ejecución de las obras de urbanización podrá adoptar la forma de Proyecto de Urbanización, o de Proyecto de Obras al amparo de la legislación de Régimen Local. Se regulará la procedencia, en cada caso, de un tipo u otro de proyecto, así como su tramitación, y los requisitos mínimos que ha de reunir las obras que se ejecuten.

Las Normas fijarán unos plazos genéricos para cubrir las distintas etapas, cuando no se trate de determinaciones programadas. Estos plazos deberán de ser realistas, con el fin de permitir el cumplimiento de deberes de forma asequible a la propiedad del suelo, y dentro de criterios apropiados para la construcción urbanística en el Centro..



## 9.6. EL PLAN DE ETAPAS. LA EJECUCIÓN PROGRAMADA

El Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro Histórico delimitará una serie de actuaciones urbanísticas, cuya ejecución, según el orden y contenido previsto por el propio Plan, es fundamental para cubrir los objetivos generales y específicos señalados en él.

Se definirán estas actuaciones, referenciándolas físicamente dentro del ámbito. Se describirán sus objetivos, y se ordenará en el tiempo la materialización de sus distintas fases de desarrollo. Con posterioridad se estudiarán sus costos económicos, y se justificará su financiación por parte de los distintos agentes que intervienen en la ejecución urbana.

A través de estas operaciones se concreta, en el Plan, la ejecución urbanística programada, necesaria en un instrumento de planeamiento de la característica del Plan Especial, que debe contener un Plan de Etapas donde al menos se establezca la delimitación de unidades de ejecución, fijación de plazos de ejecución y elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Las actuaciones que se "catalogan" en el Plan Especial para su programación, serán, en una primera clasificación Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas.

### a. Unidades de Ejecución (ejecución sistemática)

Las formas de ejecución prevista por la LOUA, determinan los tipos de actuación urbanística que han de ejecutarse y que han de " catalogarse " para su programación a través del Plan Especial. La ejecución sistemática debe desarrollarse a través de Unidades de Ejecución, que han de permitir como requisito fundamental " *el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie*".

La delimitación de Unidades de Ejecución permite el desarrollo de una actuación urbanística por un sistema de actuación integrado, de los previstos como tales por la LOUA, resolviendo todos los problemas de ejecución dentro del desarrollo sistemático de propio sistema, a través de la intervención exclusiva de la iniciativa privada, a través la iniciativa exclusiva de la Administración, o a través de una la iniciativa mixta (privada y administración).

Con la programación de Unidades de Ejecución se pretenden obtener objetivos múltiples e integrales ya que el tamaño de la actuación permite asumir las cesiones de suelo y absorber el aprovechamiento lucrativo real materializable en su ámbito, y una vez configurada la propuesta de ordenación en su propio ámbito, permite la justa distribución de cargas y beneficios entre los propietarios afectados dentro de su propia delimitación, tratando de alcanzar la autonomía técnica y económica internamente. A través de este tipo de actuación, normalmente, se consiguen varios de los objetivos señalados en este apartado.

### b. Actuaciones Aisladas (expropiación o ejecución asistemática)

El contrapunto de la ejecución mediante Unidades de Ejecución, lo da la ejecución mediante Actuaciones Aisladas. En suelo urbano, cuando no sea posible delimitar Unidades de Ejecución, y sea necesario acometer operaciones de ejecución urbanísticas, que además han de ser " catalogadas " para su programación por el Plan, este podrá delimitar Actuaciones Aisladas, que se ejecutarán mediante actuaciones asistemáticas, por las anuales la obtención de suelo podrá desarrollarse permitiendo transvasos o acumulación de aprovechamiento o mediante expropiación.

Con estas actuaciones se pretende obtener un objetivo único. Y en principio solo admite distribución de cargas y beneficios si se actúa transvasando aprovechamiento o acumulándolo sobre parcelas edificables..

### Clasificación de las determinaciones en función de los objetivos previstos.

Las actuaciones " catalogadas " y programadas se pueden clasificar y definir también en función de los objetivos que cubre (este concepto será utilizado aquí en relación directa con " sectores " de inversión, y por lo tanto con agentes inversores). Las actuaciones, en función de sus objetivos, en primer lugar pueden pretender un objetivo único (que se ejecuta en una sola o en varias fases de desarrollo ), o múltiple ( con una diversidad de objetivos ).

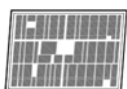
A la hora de definir las actuaciones se consideran los objetivos agrupados de la siguiente forma:

- Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario
- Obtención de suelo e instalación de equipamientos y servicios
- Dotación de infraestructuras básicas
- Edificación de usos de carácter lucrativo ( residencial, industrial, terciario ... )
- Conservación y rehabilitación de edificios
- Tratamiento y conservación de espacios libres

Esta clasificación puede llevar aparejada la obtención de suelo, o simplemente, la ejecución de las instalaciones necesarias para su puesta en uso.

La clasificación de las actuaciones urbanísticas " catalogadas " en función de sus objetivos, permite ordenarlas en "sectores " de inversión. La definición de " sectores " de inversión tiene los fundamentos siguientes:

- Estructurar los objetivos de las actuaciones, aproximándolas a la ordenación básica propuesta por el Plan.
- Distinguir en cada actuación o determinación urbanística el costo de adquisición de suelo, el costo de urbanización y el costo de instalación o edificación, como base para poder asignar los compromisos de inversión entre las diferentes administraciones públicas y agentes privados.



- Utilizar una clasificación que ligue criterios económicos, especialmente los referenciados a los compromisos de inversión entre las diferentes administraciones públicas.
- Poder señalar de forma individualizada la participación pública en el desarrollo de usos residenciales, terciarios, etc.
- Incluir, no solo las inversiones públicas directamente derivadas de la ordenación física del Plan, sino aquellas inversiones localizadas que deberían realizarse sin un ámbito físico de referencia.

El Plan de Etapas asignará a cada uno de los agentes que intervienen en la ejecución del Plan Especial los "sectores " de inversión que deben financiar, en función de que estos correspondan a su esfera de competencia (analizando previamente la disponibilidad o capacidad de los distintos agentes).

Los distintos agentes inversores que intervienen en al ejecución del Plan Especial se encuadran, desde la sistemática el Plan de Etapas, en el siguiente esquema: iniciativa privada, Ayuntamiento, Administración Autónoma y Administración Central.

En principio parece fácil establecer una relación directa entre los " sectores " de inversión y los agentes inversores. Sin embargo, en la práctica, la relación es difícil, debido a la complejidad de los regímenes de distribución de competencias entre las distintas administraciones y, por lo tanto, la diversidad de organismos y entidades que pueden legalmente intervenir en la ejecución y financiación de la mayoría de los grupos en que pueden clasificarse los " sectores " de inversión.

En todo caso, la distribución de las inversiones en los distintos " sectores " deberá tener en cuenta el siguiente esquema:

- a. Convenios o proyectos suscritos entre el Ayuntamiento y otras Administraciones Públicas.
- b. Legislación vigente general y específica en relación con los diversos aspectos de cada " sector " de inversión.
- c. Subsidiariamente, la experiencia de inversión dentro del Municipio de Santa Fe en los distintos " sectores".

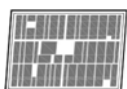
Las áreas de actuación " catalogadas " se " ficharan " según modelo que recogerá todas las características necesarias para su análisis, su definición de objetivos, y la descripción de elementos necesarios para su valoración y posterior programación.

El Plan Especial pretende materializar en un tiempo determinado el modelo urbanístico y de protección que considera más idóneo para el Centro de la Ciudad, modelo al que se ha llegado tras un proceso analítico de estudio de los resultados de la información práctica y las hipótesis admitidas para el futuro en función de estos datos.

La realización de este modelo supone que el Plan Especial contemple una serie de actuaciones, recopiladas en el Catalogo, cuya ejecución debe acometerse durante un periodo máximo de ocho o diez años.

La programación que se establezca en el Plan de Etapas debe seguir un criterio realista y moderado en sus compromisos económicos y en su capacidad operativa, tanto en la intervención de agentes privados como públicos. Se tratará de acomodar la programación a las posibilidades económico financieras según criterios de moderación y escaso gasto.

El Plan de Etapas establecerá un listado con un orden de preferencia, con todas las actuaciones programadas.



### 9.7. EL ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

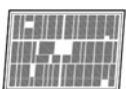
Justificación económica y financiera de la ejecución programada.

El Plan Especial contiene la "*evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización*". Ver Punto 10 de la presente Memoria.

El Estudio Económico-Financiero aborda dos cuestiones diferentes: el estudio de costos de los diferentes elementos de las actuaciones catalogadas, y la justificación de que es posible su financiación en el periodo previsto, en base a las previsiones de inversión de los agentes urbanísticos.

Por tanto, el Estudio Económico Financiero asegurará la viabilidad del Plan Especial, en el sentido de que permite comprobar que el Plan de Etapas está ajustado a los niveles de inversión pública o privada, en función de los instrumentos y posibilidades de la legislación urbanística.

El Estudio Económico - Financiero tiene, entre sus funciones, la de analizar las tendencias inversoras más recientes, no solo del Ayuntamiento, sino también del resto de los agentes inversores públicos y privados, de tal forma que el análisis de estas tendencias permita establecer unas " hipótesis " y unas " posibilidades " de inversión, que constituyan el marco de referencia y ajuste del Plan de Etapas, fijando en él mecanismos concretos y porcentajes de inversión de los diferentes agentes públicos y privados.





## 9.8 MECANISMOS ESPECÍFICOS DE INTERVENCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO

- La conformación de patrimonios municipales de suelo en el Centro Histórico.
- El ejercicio del derecho de tanteo y retracto por el Ayuntamiento de Santa Fe.
- Los mecanismos de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos.

La intervención urbanística en el suelo urbano permite utilizar, de forma complementaria, técnicas de intervención administrativa en el mercado del suelo previstas por a legislación urbanística vigente

Una de las posibilidades claras es que el Ayuntamiento acumule **Patrimonio Municipal de Suelo** dentro del Centro Histórico si se utiliza el sistema de ejecución de expropiación y otros mecanismos de gestión urbanística. Contar con un Patrimonio Municipal de suelo dentro del ámbito tiene la función básica de posibilitar actuaciones de realojo de forma sencilla, y, en un segundo escalón, puede contribuir a un equilibrio presupuestario en la ejecución del Plan Especial mediante la gestión de este Patrimonio.

Sin embargo, la novedad fundamental en esta operación de protección y ordenación del Casco Histórico podrían venir, tal y como señalan las propias NN.SS., de la mano de la utilización de la técnica de delimitación de **áreas de tanteo y retracto y la utilización de estos derechos de adquisición preferente por el Ayuntamiento.**

Los Ayuntamientos, según la legislación urbanística (artículo 69 y ss. de la LOUA), deben constituir Patrimonios de Suelo de titularidad municipal con el fin de intervenir en el mercado del suelo, abaratando su precio, asegurando la construcción de usos vinculados al interés público (de forma primordial la construcción de viviendas en régimen de protección pública).

El destino de los terrenos incorporados al Patrimonio Municipal del Suelo es construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social de acuerdo con el planeamiento urbanístico

Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un Patrimonio separado, y los ingresos precedentes de su enajenación y la venta de aprovechamientos urbanísticos debe ser destinada a la conservación y ampliación de ese Patrimonio

Al Patrimonio Municipal del Suelo se incorporan los bienes referenciados en el artículo 72 de la LOUA

El resultado de algunas de las operaciones de ejecución previstas por el Plan Especial, será la incorporación de suelo al Patrimonio Municipal de Suelo en el Centro Histórico, con el fin de cumplir los fines señalados anteriormente.

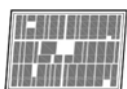
El artículo 78 de la LOUA establece que *“ a efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de los terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento de respectivo ”.*

La delimitación de estas áreas para el caso que nos ocupa puede tener una doble cobertura, y en un doble momento: se pueden delimitar estas áreas con carácter previo al desarrollo de la ejecución del Plan Especial, con el fin de controlar las transmisiones onerosas y posibilitar una intervención en la acumulación de patrimonio de suelo más eficaz por parte del Ayuntamiento; y otra posterior, en plena ejecución del Plan Especial, para controlar las transmisiones de las viviendas construidas en la intervención en régimen de protección pública.

En cualquier caso, la delimitación de áreas de tanteo y retracto en este ámbito, antes o después del desarrollo de la intervención propuesta debe seguir el procedimiento descrito en el artículo 79 y ss. De la LOUA.

Por último, mencionar que el Ayuntamiento debe utilizar de forma regular, dentro del ámbito del Centro Histórico, los mecanismos de declaración de reacción ante el incumplimiento de deberes y obligaciones legales de los propietarios, y específicamente, los señalados en el Plan Especial.

En este sentido, el Plan Especial propone la utilización generalizada de **la expropiación forzosa**, o del procedimiento de venta forzosa, en caso de que los propietarios no mantengan los edificios en buen estado de conservación o no edifiquen los solares existentes dentro de los plazos y en las condiciones previstas en el Plan.

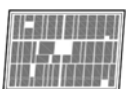


### 9.9. POSIBILIDADES DE INTERVENCIÓN EN EL CENTRO DESDE LOS PLANES DE VIVIENDA Y SUELO

El Plan Especial de Protección y Ordenación analizará las posibilidades de financiación e intervención en la rehabilitación del Centro Histórico que ofrece la planificación de ayudas desde la administración.

En concreto, las posibilidades que ofrece en este momento el Decreto 166 / 99, de 27 de Julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Se profundizará en las posibilidades abiertas por la delimitación de Áreas de Rehabilitación Concertadas, la implantación de Oficinas de Rehabilitación, y las opciones ofrecidas a través de programas de rehabilitación singular dentro de los programas ofertados por el sector protegido.



## 9.10. NORMATIVA ESPECÍFICA

### CAPÍTULO I: LICENCIAS URBANÍSTICAS.

#### Artículo 1. Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

- a. Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.
- b. Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c. Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

#### Artículo 2 Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a. De parcelación.
- b. De obras de nueva planta, reforma o ampliación.
- c. De obra menor.
- d. De zanjas y calicatas.
- e. De otras actuaciones urbanísticas.
- f. De primera utilización.
- g. De apertura de establecimientos

#### Artículo 3. Parcelación Urbanística

1. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares en terrenos con régimen de suelo urbano o urbanizable así como la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de o establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza pueda inducir la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.

Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.

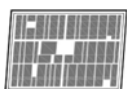
2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de reparcelación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

#### Artículo 4 Licencia de Parcelación

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, de acuerdo con el correspondiente proyecto de reparcelación, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.



4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se emitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

#### **Artículo 5 Licencia de Obras**

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a. De urbanización.
- b. De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

#### **Artículo 6 Licencias de Obras de Urbanización**

1. Las obras de urbanización, en el caso de tramitarse tramitadas según el procedimiento establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

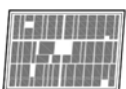
2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

#### **Artículo 7. Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación**

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

- a. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
- b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c. Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
- d. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- e. Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- f. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.
- g. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- h. Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.
- i. Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.
- j. Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos ,en su caso.
- k. Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles
- l. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.



3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.

4. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.

5. Si se prevé afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose con carácter previo a la licencia una fianza cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra previsto o cantidad que determine el Ayuntamiento en cada caso en función de las características específicas de la obra.

#### **Artículo 8. Licencia de Obra Menor**

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A estos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o de la fachada.

3. La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:

a. Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.

b. Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.

c. Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.

d. Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.

e. Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificación de la misma o cuando el plano de situación no permita la identificación del inmueble.

#### **Artículo 9. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras**

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

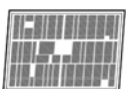
#### **Artículo 10. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas**

1. La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

2. Para la realización de zanjas o calicatas para ejecución o sustitución de acometidas, y con carácter provisional en los casos en los que sea preceptiva la licencia de primera utilización hasta tanto sea obtenida ésta, se deberá solicitar licencia aportando la siguiente documentación mínima:

a. Acreditación de la solicitud de licencia de obra del edificio.

b. Fotocopia de la licencia de apertura que autorice el funcionamiento de la actividad o certificación acreditativa de la concesión de la misma, en caso de tratarse de uso diferente al de vivienda.



- c. Fotocopia de la licencia de primera utilización o solicitud de la misma en caso de obra nueva.
- d. Informe del Servicio Municipal de agua
- e. Longitud de la zanja en metros.

#### **Artículo 11. Licencia de Primera Utilización**

1. La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

a. La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.

b. Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

c. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

d. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

e. Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

f. Acreditación de la licencia de obra y solicitud de licencia de Zanjas y Calicatas para acometidas, en su caso.

g. Relación de propietarios con DNI e indicación de planta o piso, en su caso.

4. La licencia de primera utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios. La obtención de licencia de primera utilización por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento. En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de primera utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

#### **Artículo 12. Licencia para la autorización de usos provisionales**

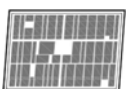
La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 13. Caducidad de las Licencias**

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a. Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.

b. Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a seis (6) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de doce (12) meses por una sola vez y con causa justificada.



c. Si no se cumpliere el plazo de terminación, con el límite máximo + alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.

d. En licencias de demolición si no comenzaran las obras en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

#### **Artículo 14. Pérdida de Eficacia de las Licencias**

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

#### **Artículo 15. Efectos de la Extinción de las Licencias**

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares

### **CAPITULO II: EL DEBER DE CONSERVACIÓN.**

#### **Artículo 16. Obligaciones de Conservación**

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

#### **Artículo 17. Contenido del Deber de Conservación**

Se consideran contenidos en el deber de conservación los siguientes trabajos:

- a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b. Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

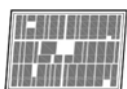
#### **Artículo 18. Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato**

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a. En urbanizaciones: El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b. En construcciones:

b.1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola



de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianerías, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c. En carteles e instalación:

Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

### **Artículo 19. Inspección Técnica de Edificios**

1. Con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad y funcionalidad en las edificaciones será preceptivo someter a una inspección técnica aquellas edificaciones que en razón de su antigüedad o estado de conservación lo precisen según se regule en la ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios de aplicación.

2. Las conclusiones de dicha inspección técnica en lo referido a las obras imprescindibles a acometer para garantizar las condiciones de seguridad y ornato público así como las mínimas de habitabilidad deberán ser ejecutadas por la propiedad a su costa en el plazo que se establezca en la ordenanza, pudiendo el ayuntamiento actuar subsidiariamente y repercutir el coste de la intervención a la propiedad.

### **Artículo 20. Colaboración Municipal**

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

### **Artículo 21. Declaración de Ruina**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, 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.

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 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 el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

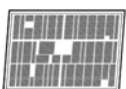
4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

### **Artículo 22. Contenido del Deber de Conservación de Solares**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado con elementos opacos de 2 metros de altura mínima.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.





3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

#### **Artículo 23. Destino Provisional de los Solares**

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- a. Espacio libre ajardinado o pavimentado para la estancia de personas
- b. Recreo para la infancia.
- c. Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar el propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos así como localizar instalaciones provisionales de carácter desmontable, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

### **CAPITULO III: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

#### **Artículo 24. Clases de Proyectos**

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.

- a. De urbanización.
- b. De parcelación.
- c. De edificación.
- d. De otras actuaciones urbanísticas.
- e. De actividades e instalaciones.

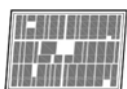
#### **Artículo 25. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.



5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

#### **Artículo 26. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización**

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

#### **Artículo 27. Contenido de los Proyectos de Urbanización**

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

b. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.

c. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

#### **Artículo 28. Aprobación de los Proyectos de Urbanización**

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes e las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

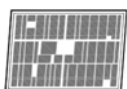
2. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

#### **Artículo 29. Proyectos de Parcelación**

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el



Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

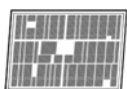
- b. Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c. Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.
- d. Planos de proyectos elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal, y referidos a la red de señales topográficas municipal.
- e. Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

### **Artículo 30. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes**

- 1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación se compondrán de memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.
- 2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.
- 3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.
- 4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.
- 5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

### **Artículo 31. Clases de obras de edificación y definición en proyectos**

- 1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
  - a. Obras en los edificios.
  - b. Obras de demolición.
  - c. Obras de nueva edificación.
- 2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.
- 3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:
  - a. Demolición total.
  - b. Demolición parcial.
- 4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:
  - a. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
  - b. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.



- c. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
  - d. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
5. Los proyectos de nueva planta sólo podrán referirse a una única parcela o a varias parcelas siempre que éstas sean colindantes y presenten una fachada continua.

### **Artículo 32. Documentación Especifica de los Proyectos de Obras en los Edificios**

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

3. Obras de acondicionamiento:

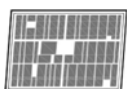
- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.
- d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras de restauración:

- a. Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.
- d. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
- f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5. Obras de reforma:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.



- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

### Artículo 33. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

### Artículo 34. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

#### 1. Obras de Reconstrucción:

- a. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.
- b. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

#### 2. Obras de Sustitución:

Se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

#### 3. Obras de Ampliación:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- d. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

#### 4. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

### Artículo 35. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases

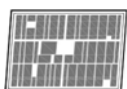
1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.



- g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
  - h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
  - i. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - j. Vertederos de residuos o escombros.
  - k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
  - l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
- a. Vallados de obras y solares.
  - b. Sondeos de terrenos.
  - c. Apertura de zanjas y calas.
  - d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
  - e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
  - f. Instalación de grúas.

#### **Artículo 36. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas**

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

#### **Artículo 37. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases**

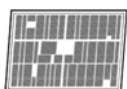
1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a. Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
- b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

#### **Artículo 38. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones**

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.



## CAPÍTULO IV. EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

### Artículo 39. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.

2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:

- a. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.
- b. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.

3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:

- a. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el Conjunto Histórico.
- b. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro.
- c. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
- d. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
- e. Resto de zonas urbanas.

### Artículo 40. Proyectos de obra

Para todos los niveles de protección será preceptivo, en el momento en que los propietarios soliciten licencia de obra, presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico exhaustivo del estado actual del edificio para ser valorado por la Administración Tutelar.

### Artículo 41. Régimen de licencias en los BIC, catalogación específica o genérica y perímetros de afección propuestos

1. En virtud de lo establecido en los artículos 19 y 23 de la LPHE y en los artículos 33.1, 34, 35 y 40 de la LPHA, en las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica genérica, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a los perímetros de afección propuestos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura. No podrán, por tanto, otorgarse licencias para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.

2. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles enumerados en el apartado anterior, incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras, un ejemplar más del proyecto para su remisión a los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

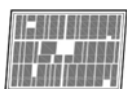
### Artículo 42. Régimen de licencias en el Conjunto Histórico

La declaración de un Conjunto Histórico...[ Artículo 20 de la LPHE]...De acuerdo con lo establecido por el artículo 20 de la LPHE, una vez que el presente Plan obtenga el informe favorable de la Consejería de Cultura, el Ayuntamiento de Santa Fe será competente para autorizar directamente las obras de edificación, exceptuando los que sean BIC, monumentos declarados o catalogados específicamente en el CGPHA, así como los que estén comprendidos en sus respectivos entornos. En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

### Artículo 43. Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de los inmuebles

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de las edificaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán destinarlos efectivamente al uso previsto en el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo establecido en el Art.245 de la Ley M Suelo (deber de conservación), Art. . 36,1 de la L.P.H.E y Art. 15 de la Ley 111991 M Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:



- a) Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.
- b) Las obras de reparación necesarias que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, (Se entiende por obras de reparación necesarias las indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de seguridad). repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

3. Debido al carácter de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Santa Fe, los propietarios, y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores de edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido por el Plan General, en desarrollo de la LPHE.

4. En todo caso los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los bienes estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico, debiendo proceder a la rehabilitación de los edificios en los casos y en las condiciones que establezca el Plan General de acuerdo con los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación contemplados en el Art. 21 de la Ley del Suelo.

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

6. En caso del incumplimiento de los deberes de conservación por parte del propietario de un inmueble, con el consiguiente estado de inseguridad del edificio y peligro físico para las personas y bienes; el Ayuntamiento podrá iniciar un expediente de expropiación de ese inmueble basado en el incumplimiento de la función social y las obligaciones del propietario de los deberes de conservación, sin que se tenga delimitar previamente Unidades de Ejecución específica, ni tramitar un expediente de ruina de esa finca.

#### **Artículo 44. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones**

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

##### **a) Condiciones de seguridad:**

- Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.

- Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.

- Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se mantendrán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.

- Las redes de accesos: portal, escaleras y demás elementos, poseerán unas adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.

- Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

##### **b) Condiciones de salubridad:**

- Los edificios contarán al menos con instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua, conducciones de saneamiento y aparatos sanitarios (en viviendas comprenderán al menos lavabo, inodoro y plato de ducha y/o baño) en buen estado de funcionamiento.

- En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse asimismo en buen estado.

- La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

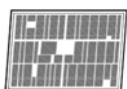
##### **c) Condiciones de ornato:**

- Las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la limpieza, y la reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- Todos los inmuebles emplazados dentro de los núcleos de población deberán encontrarse debidamente encalados en todos sus paramentos verticales exteriores o visibles desde el exterior de la vía pública.

#### **Artículo 45. Colaboración de la administración en la conservación de los inmuebles.**

Cuando existan razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación de los inmuebles, las Administraciones competentes podrán subvencionar parte de los costes de acuerdo con la regulación que se establezca a través de los Programas de Ayuda a la Rehabilitación de Edificios u otras normativas o reglamentos de incentivos y fomento que se desarrollen.





#### Artículo 46. Ejecución subsidiaria de las obras

1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueran requeridos por la Administración competente, en el plazo y forma debidas,, la Entidad que hubiese emitido la orden o el requerimiento, conforme a lo establecido en la L.S., L.P.H.E., y Ley de Procedimiento Administrativo podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas.
2. Si se trata de obras comprendidas dentro del deber general de conservación de los inmuebles o de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.
3. Si se trata de obras de consolidación o reparación que excedieran del deber general de conservación, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas sino en la parte correspondiente al límite de dicho deber

#### Artículo 47. Situación legal de ruina urbanística

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente (Según Art. 24 de la 16/85 en relación con el 36 de la propia Ley) , en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) Constituirá al propietario en las obligaciones de: a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

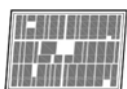
c) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOUA.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

#### Artículo 48. Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora

1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados,



además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

#### **Artículo 49. Ruina física inminente**

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde del municipio al que pertenezca estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

#### **Artículo 50. Ruina inminente y demolición en edificios catalogados y en el conjunto histórico.**

1. Las obras de demolición en monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se regirán por su legislación específica, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 24 de la LPHE.

2. La firmeza de la declaración de ruina inminente no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan, debiendo adoptar el propietario las medidas necesarias para la consolidación y reparación del inmueble.

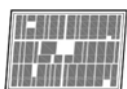
3. No será posible la demolición por ruina inminente de edificios o elementos incluidos en el Catálogo del presente Plan sin que previamente haya sido tramitado el correspondiente expediente de Descatalogación, según se define en el artículo 6.2.5 de las presentes Normas. Dicho expediente se tramitará ante el Ayuntamiento que lo elevará ante la Consejería de Cultura, siendo preceptivo informe previo y vinculante.

4. La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

#### **Artículo 51. Contenidos de los expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo de un inmueble.**

1. La Descatalogación y/o Modificación del Nivel de Catálogo de un inmueble es un procedimiento excepcional y como tal debe entenderse. Solamente es posible tramitar estos expedientes cuando se demuestre la pérdida y /o disminución del valor patrimonial y arquitectónico por el que fueron objeto de su inclusión en el Catálogo, o la existencia de valores culturales en el mismo que justifiquen un aumento de su nivel de protección o su incorporación al Catálogo. El propietario y/o promotor del inmueble una vez demostrada esta condición, tramitará este expediente ante el Ayuntamiento respectivo que lo elevará ante la Consejería de Cultura. La aprobación de este expediente por el Ayuntamiento se producirá con el informe previo favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

2. La documentación mínima a presentar es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los técnicos de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:



- a) Estudio de los valores patrimoniales del inmueble por un técnico competente.
- b) Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.
- c) Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.
- d) Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos,...que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.
- e) Proyecto Básico de la futura edificación con la definición de sus plantas, alzados y secciones, y la indicación, en su caso, de aquellas partes del edificio primitivo que se conservan debidamente integradas dentro de la nueva edificación.

En la nueva propuesta la superficie construida de la nueva edificación se verá reducida en un 20% con respecto a la del edificio catalogado que se demuela, y no podrá aumentar ni la altura de la edificación primitiva –tanto medida en metros como en número de plantas salvo ni su ocupación en planta. Excepcionalmente, podrá autorizarse el aumento de la altura libre hasta llegar al mínimo establecido por el plan al establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios, siempre que ello no afecte a su adecuada inserción dentro de la trama urbana ni a la ocultación de vistas panorámicas señaladas expresamente por los planos de ordenación. Por último, deberá justificarse que las características volumétricas del nuevo inmueble son adecuadas para su correcta inserción dentro de la trama urbana.

3. En el informe vinculante de la Consejería de Cultura y/o en la Aprobación del Ayuntamiento, en el caso de que sea favorable, se podrá determinar el alcance de las obras y sistema de actuación a realizar en el edificio, pudiendo prohibirse entre otras cosas la realización de sótanos y semisótanos. El promotor actuará conforme a los criterios de esta normativa y a las directrices emanadas en la resolución de este expediente, que en todo caso deberá ser previo a la posible autorización de las obras de demolición.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles descatalogados, así como en los restantes inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico no podrán concederse de forma independiente, sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente.

## Artículo 52. Agregaciones y segregaciones

1. En edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural no están permitidas las agregaciones o segregaciones de parcelas. Con carácter excepcional y siempre con informe previo favorable de la Administración Cultural competente, se podrán permitir operaciones de agregación o segregación, si quedará demostrado debidamente en la documentación presentada al efecto que dicha operación es necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del bien inmueble.

2. La documentación mínima a presentar para solicitar agregación o segregación de parcelas es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los técnicos de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

- a) Estudio histórico del inmueble
- b) Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.
- c) Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.
- d) Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos, etc. que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.

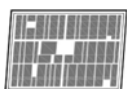
## CAPÍTULO V: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

### Artículo 53. Definición y Clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

- a. De gestión sistemática.
- b. De gestión asistemática.



#### **Artículo 54. Instrumentos de gestión sistemática**

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

#### **Artículo 55. Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas**

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

#### **Artículo 56. Delimitación de Unidades de Ejecución**

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley.

#### **Artículo 57. Elección del Sistema de actuación**

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

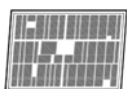
3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 58. Sistema de compensación**

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.



### **Artículo 59. Sistema de cooperación**

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.
2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.
3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### **Artículo 60. Sistema de expropiación**

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

### **Artículo 61. Instrumentos de Gestión Asistemática**

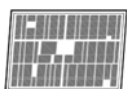
1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.
2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:
  - a. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.
  - b. La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.
  - c. La imposición de contribuciones especiales por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.
3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:
  - a. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.
  - b. La normalización de fincas.

### **Artículo 62. Expropiación forzosa**

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.
2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:
  - a. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
  - b. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
  - c. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

### **Artículo 63. Ocupación directa**

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a 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 artículo 141 de la LOUA.

#### **Artículo 64. Contribuciones especiales**

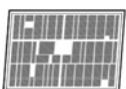
Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

#### **Artículo 65. Transferencias de aprovechamiento urbanístico**

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedente de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

#### **Artículo 66 Normalización de fincas.**

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.



## 10. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El urbanismo de hoy no es ya aquel que se hacía desde las inversiones ordinarias de los Ayuntamientos añadidas a las que otros organismos supramunicipales como las Diputaciones provinciales, Estado o Junta añadían en concepto de servicios o equipamientos siguiendo unos planes sectoriales de inversiones que, aunque se cumplieran en muy escasa medida, eran reconocidos como el soporte financiero de los planes generales.

Hoy han ganado terreno la inversión privada, la concertación privado-pública en acciones mixtas así como las oportunidades que surgen en un horizonte de mayor incertidumbre pero también de mayor vitalidad y riesgo. La globalización de la economía, tan influyente en esos factores, considera las singularidades locales como un factor de oportunidad. El caso de Santa Fe puede representar un paradigma como lugar de un enorme potencial por su significado cultural y su carácter de centralidad en el A.M. de Granada al mismo tiempo que presenta una fragilidad local muy grande. Este centro histórico ha sufrido una fuerte destrucción, un gran vaciado poblacional y presenta hoy problemas de marginalidad, envejecimiento y pobreza importantes y está en una situación que exige un cambio radical tiene que dar un gran salto adelante.

La primera y fundamental exigencia de una aproximación económica a este casco es la de ponerlo en valor como centro cuando su valor es hoy el de la renta diferencial otorgada por su posición periférica en el ámbito de la Aglomeración urbana de Granada. El vigor y el nuevo valor del centro han de venir generados por el asentamiento en el mismo de nuevas actividades a su vez inducidas por la energía puesta en la rehabilitación residencial y en la mejora de infraestructuras, servicios y equipamientos y, conforme este proceso vaya ganando fuerza irá generándose la renta necesaria para su progresiva mejora. Esbozemos los principales aspectos que pueden guiar este proceso.

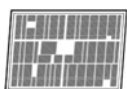
### A- La atención a un Plan Integral

El PECH- Plan Especial de Centro Histórico- que propone, él mismo, diversas acciones concurrentes, ha de entenderse en paralelo a otros programas concurrentes con finalidades como el Bienestar Social, la promoción cultural, la promoción económica – piénsese en SODEF-, la seguridad ciudadana... El centro histórico es el corazón de la ciudad y su icono emblemático y exige una atención preferente del gobierno municipal que pueda focalizar sobre el mismo programas de inversión y asistencia social captando recursos que deben ser generados con esta finalidad.

### B- Como Plan urbanístico específico

El PECH ha de suponer el documento de referencia para la realización de diversos convenios y conciertos con otras administraciones y organismos:

- 1- Pueden servir de estímulo ( aunque debieran ser conducidos a un mayor nivel de ambición sirviéndoles de apoyo y referencia para ello el presente plan) los recientes convenios firmados con las Consejerías de Obras Públicas y Turismo, para la iluminación integral, para el embellecimiento del cuadrante noroeste, para el urbanismo comercial en calle larga....En las normas comunes de urbanización se proponen conciertos globales respecto a los servicios urbanos del mayor interés urbanístico-ambiental, que podrían, sin duda, atraer el interés y la dotación económica de diversos agentes públicos y privados.
- 2- La propia Oficina de Rehabilitación que se pone en marcha por la Junta de Andalucía en 2001 propone un presupuesto de 5000 millones de pesetas para realizar hasta el 2010 operaciones de rehabilitación autonómica y estatal. Hasta ahora, con un ritmo de inversiones muy reducido, se han afrontado algunas operaciones de transformación de infravivienda y de viviendas de alquiler. Se han de afrontar también operaciones que tiendan a la rehabilitación de tramas y actuaciones singulares de interés urbanístico y social, otorgando prioridad a las unidades de ejecución señaladas en el PECH y alcanzando los niveles de inversión previstos en una estrecha colaboración con la gestión del Plan. Cabe insistir en que el Programa de Rehabilitación es el motor económico de arranque del PCH: no pueden entenderse independientes la Oficina de Rehabilitación y la gestión del PECH.
- 3- Otro motor de la puesta en valor del Centro histórico han de ser los Fondos Europeos. Una cuadrícula urbana germinal de tantas ciudades del continente americano es un patrimonio mundial. La Unión Europea dispondrá nuevos programas en el año que comienza- los establecidos en este momento ya están cerrados – que sustituirán o darán continuidad a los actuales Interreg, Urban, Terra, Proyectos Piloto Urbanos,... El documento y la estrategia PECH debe servir para atraer fondos de los nuevos programas pero requiere energía e inteligencia conducir el trámite de solicitud de



estas ayudas. Nuevamente la Oficina de Gestión del Plan se revela como un dispositivo imprescindible para llevar a cabo esta tarea.

- 4- Debiera prestarse atención a determinados procedimientos tales como los concursos de proyectos de arquitectura a los que la Dirección General de Arquitectura de la Junta de Andalucía - o la EPSA, Empresa Pública de Suelo – han otorgado siempre mucho crédito y, en consecuencia, dotado de fondos. Algunas Unidades de Ejecución podrían recibir un impulso económico fundamental si se orientasen desde este patronazgo institucional compartido: por ejemplo las que hay junto a las cuatro puertas, que se podrían erigir, así, en motores de impulsión de la rehabilitación del barrio.

### C- Inversión pública e inversión privada

La transformación del área central vendrá soportada por actuaciones privadas, públicas, de las diferentes administraciones, y mixtas. También pueden darse actuaciones privadas con incentivos públicos.

En este último rublo cabe citar la incentivación de las mejoras de edificaciones particulares mediante subsidios o incentivos fiscales así como la exención de tasas a las tareas privadas de recuperación o mejora del patrimonio; línea de trabajo interesante porque cambia la idea de la valoración cultural o histórica de edificios como una hipoteca sobre los valores económicos privados por el entendimiento de aquella tutela como un estímulo a los privados que la reciben.

La acción mixta puede darse en muchas unidades de ejecución haciéndose cargo la administración pública de costes de urbanización y de elaboración de proyectos en el marco de convenios que puedan establecer el cargo de una parte equivalente del plusvalor conseguido por esos proyectos cuando la edificabilidad excede del 1.8 básico estipulado por la ordenanza.

- D- Desglosando las inversiones según componentes de la fábrica urbana, la vivienda, la infraestructura y los equipamientos, podría establecerse el siguiente esquema:

- 1.-Respecto a la vivienda, el motor económico vendrá supuesto por el programa de inversiones y actuaciones del Área de Rehabilitación Integrada; como una derivada inducida del mismo se deben producir las inversiones privadas para las que cabe aventurar una cifra, en una primera fase, por lo menos, de la mitad de las públicas, para llegar en el segundo cuatrienio a igualarlas.

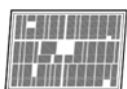
Tendríamos así para los próximos 8 años una inversión en el sector vivienda próxima a los 50 millones de euros de los cuales el 40% será inversión privada. Para la pública sólo deberían seguirse las pautas del programa del 2001, desplazándolo en el tiempo y actualizándolo.

- 2.1-En relación a las infraestructuras, una parte del esfuerzo inversor se habrá de hacer a través de las unidades de ejecución vinculando vivienda y servicios. Podría estimarse dicha inversión en unos 5 millones de euros, consistiendo, básicamente, en las aperturas viarias y en la pavimentación y los servicios en el entorno de dichas unidades.

- 2.2- Cabe atender con mucha determinación a los programas citados en B.1 que han de vincular desde luego a las compañías de servicios. Téngase en cuenta que en los próximos 20 años se dará una revitalización muy fuerte del centro histórico y su entorno, desde el incremento de edificabilidad y la introducción de usos de centralidad, que va a significar un aumento de los consumos (energía, teléfono e información, agua corriente, desagüe, basuras...) y de los ingresos de las compañías. Las inversiones en este apartado se cubrirán con estos beneficios: podríamos estar hablando, para un caso tan singular como Santa Fe, de un programa de inversiones a 10 años vista, de unos 80 millones de euros. De estos un 80% se recuperaría por los ingresos de consumo en los 20 o treinta años siguientes y un 20% puede ser costeada directamente por los privados en el marco de los conciertos con las compañías estimando una inversión equivalente a la modernización de una tercera parte del casco cuya contribución a la infraestructura la ciframos en el 20% de la edificabilidad implicada en cada renovación.

Se estima que este epígrafe puede ser el más importante motor, aún más que el de la ARI, de la modernización del CH y que su formulación tendría tal atractivo que, a buen seguro, encontraría una buena acogida desde las Ayudas europeas a programas innovadores y de fuerte contenido cultural y social.

- 2.3- Las políticas urbanísticas de eliminación del tráfico automóvil del centro histórico constituyen otro importante foco de atención. En los próximos 10 años deberían construirse aparcamientos, fuera de la cuadrícula central, para unos 500 vehículos de los que 150 podrían ser plazas hoy existentes en las cocheras del centro y que se desplazarían hacia fuera – se proponen incentivos



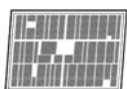


en la ordenanza para ello-. Las otras 350 plazas serían para el servicio de actividades que podrían haber edificado en la cuadrícula central unos 10.000 metros cuadrados de techo, que necesitarían 100 de aquellas plazas sirviendo las otras 250 de rotación y apoyo al comercio. Estos aparcamientos, situados en las puertas de Granada y Loja, deberían ser explotados conjuntamente ya que el de la puerta de Loja, de mucho mayor tamaño, será más rentable y ha de compensar al más costoso de la puerta de Granada.

3-Finalmente, los equipamientos. Habría que considerar los que son imputables al Ayuntamiento, por ser dotaciones a la residencia y a las actividades económicas implantadas en el centro y que, por tanto, han de encontrar su viabilidad financiera en los presupuestos ordinarios; las plusvalías que el Plan General de Ordenación Urbana, recién iniciado, va a otorgar al crecimiento urbano exterior deberían cumplidamente atender a la sobrecarga que una ciudad más grande impone a su corazón central. De hecho, la degradación del Centro Histórico viene, en buena parte, de las "sombras" que arrojan sobre el mismo una ciudad que coincidía con él hace cuarenta años y que ahora ha multiplicado varias veces su superficie y solicita sus servicios de centralidad y le agobia con su tráfico.

Otros posibles equipamientos y actividades de carácter supramunicipal- como los Juzgados, Museos y Monumentos, aulas de cultura, residencias de estudiantes...-han de encontrar su viabilidad en el marco de concertos con las instituciones adecuadas.

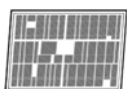
Para concluir, una reflexión final y fundamental: las inversiones para la modernización de este centro histórico serán más posibles cuanto más ambiciosas sean las políticas que las impulsan. Sólo tendrán viabilidad si estas políticas tienen el acierto de difundir y dialogar sus estrategias en los lugares más exigentes e influyentes de la economía global. Pero no se desprecie la importancia, el valor de la construcción de una singular polaridad metropolitana con grandes sinergias y alivio de la congestión de la ciudad de Granada. No se caiga en el error de valorar las políticas del centro desde una perspectiva local y exclusivamente residencial.



## 11. INDICE DE PLANOS.

### 1. 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 crujía.
    - 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 Horno.
      - 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 Romeros.
      - 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

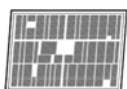
- 2.1. Delimitación del área de ordenación. Ámbito.
- 2.2. Calificación con asignación de usos pormenorizados, edificabilidad, alturas y zonas de aplicación de Ordenanzas
  - 2.2.1. Espacios Libres
    - 2.2.1.1. Directrices generales de espacios libres I. (Tipologías de viario, Plazas y jardines).
    - 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.

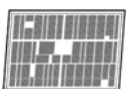
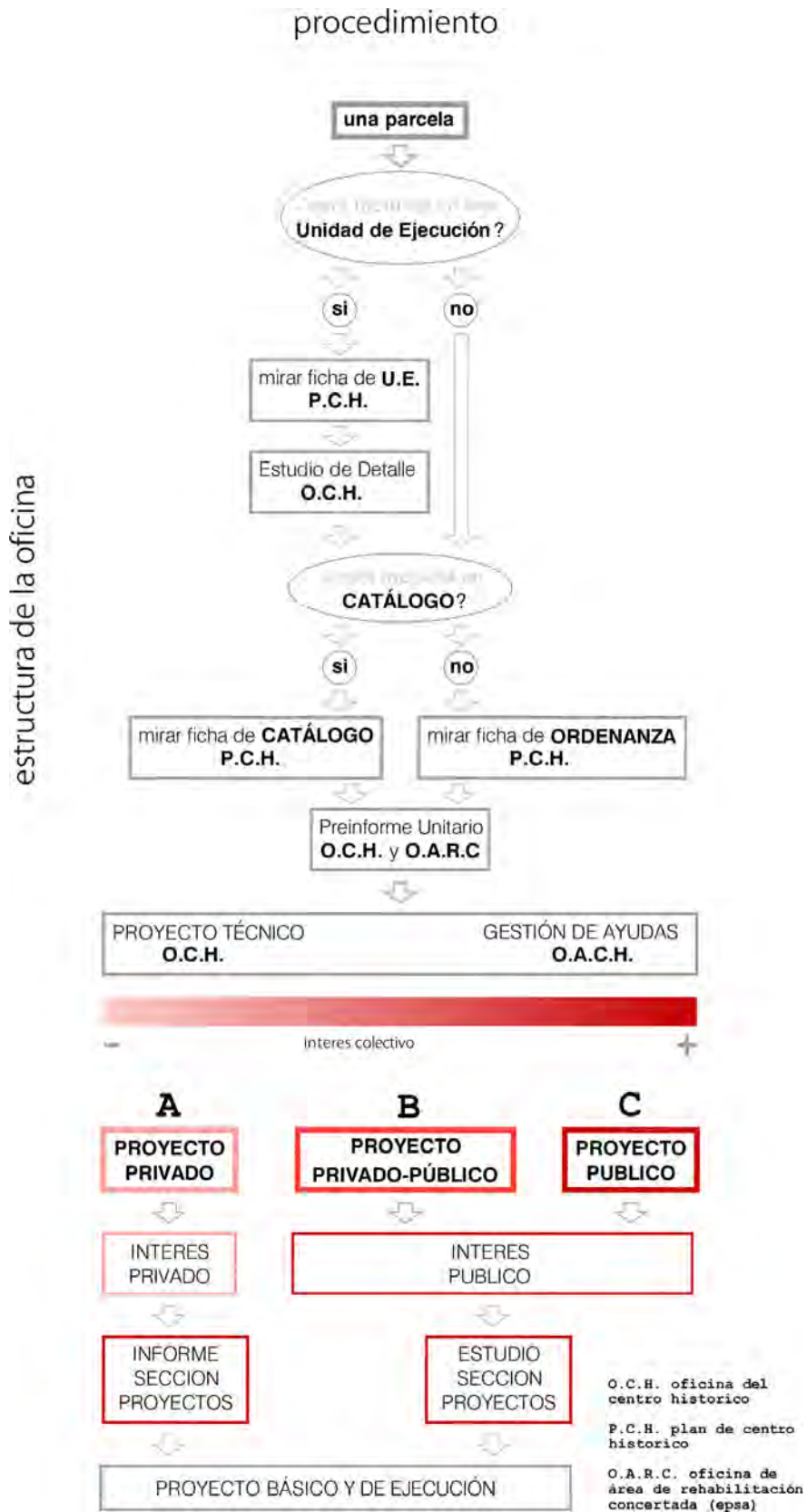
## 3. ANEXOS

- 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.

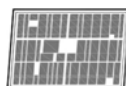
A continuación figuran los siguientes ANEXOS a la MEMORIA.

- 1. ANEXO. ESTRUCTURA DE LA OFICINA DEL PLAN.  
Diagrama de relación entre los gestores de las iniciativas urbanísticas, la oficina del PECH y la Oficina del Área de Rehabilitación Concertada.
- 2. ANEXO A LAS ORDENANZAS DE EDIFICABILIDAD.
- 3. ANEXO DE RESPUESTAS A LAS ALEGACIONES TRAS LA APROBACIÓN INICIAL.





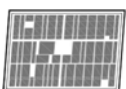
**ANEXOS**  
**A LA ORDENANZA DE EDIFICABILIDAD**



## ANEXO A LA ORDENANZA DE EDIFICABILIDAD

Se adjuntan los datos de un exhaustivo análisis del parcelario y la edificación para todo el recinto del PECH. Se ha medido, según las superficies de parcela, la ocupación de suelo por la edificación que es el cociente entre la superficie ocupada y la superficie total. También se ha medido la edificabilidad que es el nº de m<sup>2</sup>. construidos respecto a la superficie total de suelo.

- Respecto a los coeficientes de ocupación, se observará como oscilan entre 0.68 y 1, subiendo a medida que disminuye el tamaño de la parcela. Así que resulta plenamente justificada la propuesta que se hace en el PECH de un coeficiente de ocupación variando entre 0.7 y 0.9:  
En las parcelas exteriores a la cuadrícula central esta variación es inversa a la del tamaño de parcela.  
En las de la cuadrícula central varía, en cambio, con la profundidad de la parcela para facilitar así la iluminación y la ventilación interiores de manzana.
- Respecto a la edificabilidad se adjuntan dos cuadros que expresan las edificabilidades medias para todo el recinto del PECH según tamaños de parcela, una incluyendo todas las parcelas y otra excluyendo del conjunto las que se han edificado en los últimos treinta años al amparo de ordenanzas que han fijado una edificación excesiva.  
La edificabilidad media total existente hoy es de 1.793. Ala luz de estos datos se verá cuán razonable es la edificabilidad básica propuesta de 1.8.



TABLAS RESUMEN DEL ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS DEL CASCO HISTÓRICO SEGÚN SU TAMAÑO

TAMAÑO DE PARCELAS	Nº TOTAL DE PARCELAS	COEFICIENTE MEDIO DE OCUPACIÓN
> 300 m <sup>2</sup>	85	0.681
de 200 m <sup>2</sup> a 300 m <sup>2</sup>	49	0.792
de 150 m <sup>2</sup> a 200 m <sup>2</sup>	71	0.778
de 110 m <sup>2</sup> a 150 m <sup>2</sup>	117	0.825
de 80 m <sup>2</sup> a 110 m <sup>2</sup>	206	0.846
de 50 m <sup>2</sup> a 80 m <sup>2</sup>	323	0.886
de 30 m <sup>2</sup> a 50 m <sup>2</sup>	166	0.926
de 20 m <sup>2</sup> a 30 m <sup>2</sup>	53	0.95
< 20 m <sup>2</sup>	28	1

TAMAÑO DE PARCELAS	Nº TOTAL DE PARCELAS	EDIFICABILIDAD MEDIA
> 300 m <sup>2</sup>	85	1.97
de 200 m <sup>2</sup> a 300 m <sup>2</sup>	49	1.80
de 150 m <sup>2</sup> a 200 m <sup>2</sup>	71	1.77
de 110 m <sup>2</sup> a 150 m <sup>2</sup>	117	1.79
de 80 m <sup>2</sup> a 110 m <sup>2</sup>	206	1.76
de 50 m <sup>2</sup> a 80 m <sup>2</sup>	323	1.75
de 30 m <sup>2</sup> a 50 m <sup>2</sup>	166	1.84
de 20 m <sup>2</sup> a 30 m <sup>2</sup>	53	1.81
< 20 m <sup>2</sup>	28	1.73

TAMAÑO DE PARCELAS	Nº PARCELAS- PARCELAS ANTERIORES A 1970	EDIFICABILIDAD MEDIA DE PARCELAS ANTERIORES A 1970
> 300 m <sup>2</sup>	61	1.727
de 200 m <sup>2</sup> a 300 m <sup>2</sup>	40	1.671
de 150 m <sup>2</sup> a 200 m <sup>2</sup>	60	1.637
de 110 m <sup>2</sup> a 150 m <sup>2</sup>	103	1.669
de 80 m <sup>2</sup> a 110 m <sup>2</sup>	198	1.723
de 50 m <sup>2</sup> a 80 m <sup>2</sup>	313	1.725
de 30 m <sup>2</sup> a 50 m <sup>2</sup>	164	1.840
de 20 m <sup>2</sup> a 30 m <sup>2</sup>	52	1.786
< 20 m <sup>2</sup>	27	1.7187

**OCUPACIÓN MEDIA EN PARCELAS < 20 M2**

<b>ID</b>	<b>IDPARCELA</b>	<b>AREA CONS. P.BAJA</b>	<b>AREA DE PATIOS</b>
1	6562040	14,07	0
2	6363508	20,22	0
3	6163417	19,58	0
4	6463616	15,50	0
5	6463618	17,28	0
6	6563310	17,51	0
7	6563312	17,23	0
8	6563309	19,21	0
9	6562126	15,85	0
10	6664618	16,00	0
11	6664619	9,01	0
12	6361115	19,43	0
13	6361113	19,84	0
14	6562017	17,01	0
15	6562025	15,13	0
16	6262721	20,08	0
17	6562026	18,57	0
18	6362041	20,12	0
19	6562027	18,31	0
20	6262722	18,72	0
21	6162202	16,49	0
22	6562034	9,93	0
23	6562033	12,05	0
24	6565012	17,77	0
25	6365602	16,83	0
26	6665012	14,47	0
27	6465005	15,02	0
28	6565003	17,51	0
<b>TOTAL</b>		<b>468,74</b>	<b>0</b>

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MEDIA = 1,00**



## OCUPACIÓN MEDIA EN PARCELAS ENTRE 20 Y 30 M2

ID	IDPARCELA	COUNT	AREA CONS. P.BAJA	AREA DE PATIOS
1	6063410	1	23,1700	0,0000
2	6162028	1	27,6700	0,0000
3	6162039	1	21,3600	0,0000
4	6162205	1	29,8000	0,0000
5	6163418	1	20,6200	0,0000
6	6164405	2	13,6000	10,5000
7	6164414	1	25,0000	0,0000
8	6164420	1	27,6000	0,0000
9	6164423	2	30,1000	0,0000
10	6260002	2	26,4600	2,9400
11	6260004	2	25,5800	3,7000
12	6262720	2	24,1800	5,8000
13	6262723	1	24,6500	0,0000
14	6262724	1	23,4400	0,0000
15	6262725	1	26,7400	0,0000
16	6263817	2	25,9500	0,0000
17	6264105	1	29,7100	0,0000
18	6264115	1	30,1600	0,0000
19	6264207	2	19,0900	10,3900
20	6265401	1	26,4100	0,0000
21	6265404	1	25,1100	0,0000
22	6265405	1	23,8200	0,0000
23	6362044	1	28,9500	0,0000
24	6362501	1	27,2500	0,0000
25	6362507	1	27,5300	0,0000
26	6363605	2	18,2300	4,1200
27	6363608	1	0,0000	0,0000
28	6365504	1	27,0000	0,0000
29	6461230	1	27,5000	0,0000
30	6461232	1	29,1900	0,0000
31	6462006	1	29,3300	0,0000
32	6462012	2	27,7800	0,0000
33	6463004	1	21,7900	0,0000
34	6463313	1	0,0000	0,0000
35	6463615	2	17,5200	4,4700
36	6464202	1	21,6100	0,0000
37	6464213	1	23,5600	0,0000
38	6465006	1	27,1800	0,0000
39	6562114	1	26,1800	0,0000
40	6562130	1	20,5500	0,0000
41	6562131	1	30,4000	0,0000
42	6563001	1	0,0000	0,0000
43	6563003	1	27,4500	0,0000
44	6563304	2	21,3800	4,3900
45	6563311	1	21,2800	0,0000
46	6564712	1	25,2200	0,0000
47	6565004	2	29,4300	0,0000
48	6565014	1	24,8000	0,0000
49	6565016	2	20,3800	6,9300
50	6565408	1	22,6300	0,0000
51	6665002	2	17,7100	11,4500
52	6665607	1	26,5400	0,0000
53	6766015	1	28,6700	0,0000

54	6766019	2	28,3000	0,0000
55	6766021	1	30,0600	0,0000
56	6766025	1	24,8400	0,0000
<b>TOTAL</b>			<b>1330,4600</b>	<b>64,6900</b>

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MEDIA = 0,95**

## OCUPACIÓN MEDIA EN PARCELAS ENTRE 30 Y 50 M2

ID	IDPARCELA	COUNT	AREA CONS. P.BAJA	AREA DE PATIOS
1	5962017	2	28,5500	21,2600
2	6063411	2	44,0000	0,0000
3	6063426	2	45,2900	0,0000
4	6162012	2	21,2000	14,7500
5	6162016	1	38,6900	0,0000
6	6162021	2	29,5700	17,5400
7	6162023	2	34,0400	7,6300
8	6162029	2	32,2100	9,6800
9	6162034	1	39,7200	0,0000
10	6162036	2	45,1000	0,0000
11	6162037	1	34,1200	0,0000
12	6162038	1	45,3800	0,0000
13	6162107	2	42,0100	0,0000
14	6162109	2	50,0900	0,0000
15	6162111	1	0,0000	0,0000
16	6162112	1	46,0900	0,0000
17	6162206	3	37,2800	7,3700
18	6163408	1	0,0000	0,0000
19	6163410	2	34,5000	4,6000
20	6163411	1	35,7400	0,0000
21	6163412	2	27,2000	8,0800
22	6163414	2	26,9200	4,5500
23	6163415	2	32,1100	5,0200
24	6163416	1	37,3100	0,0000
25	6163419	2	35,0300	0,0000
26	6164401	1	30,7900	0,0000
27	6164402	1	38,2600	0,0000
28	6164403	1	43,9700	0,0000
29	6164409	1	37,0000	0,0000
30	6164415	1	30,7000	0,0000
31	6164418	2	46,9000	0,0000
32	6164419	2	32,0700	0,0000
33	6164421	1	32,0700	0,0000
34	6164424	1	42,5600	0,0000
35	6164425	2	42,3200	0,0000
36	6164427	1	41,4800	0,0000
37	6260003	2	28,3900	2,9800
38	6260005	2	29,3300	6,0100
39	6260006	2	29,3000	7,0400
40	6260008	2	40,0400	6,9400
41	6260012	1	0,0000	0,0000
42	6262001	1	33,3400	0,0000
43	6262701	2	37,9100	2,9500
44	6262702	2	45,0500	3,8400
45	6262705	2	38,4600	0,0000
46	6262711	1	46,1200	0,0000
47	6262714	1	31,7500	0,0000
48	6262717	2	41,3800	0,0000
49	6262718	1	32,5300	0,0000
50	6263003	2	31,7400	0,0000
51	6263007	3	29,6900	3,1700
52	6263811	1	39,6800	0,0000
53	6263812	2	37,2600	0,0000

54	6263814	1	0,0000	0,0000
55	6263816	2	49,6200	0,0000
56	6263818	2	45,2900	0,0000
57	6263819	2	35,5400	13,7700
58	6263825	2	49,0800	0,0000
59	6264002	2	37,9000	0,0000
60	6264021	1	39,4700	0,0000
61	6264104	1	30,8700	0,0000
62	6264106	1	36,8900	0,0000
63	6264108	2	46,0700	0,0000
64	6264109	2	43,1900	0,0000
65	6264110	2	50,0900	0,0000
66	6264111	2	36,2000	13,8200
67	6264205	2	40,0500	3,8700
68	6264206	1	30,9600	0,0000
69	6266020	3	36,8400	6,6400
70	6361109	3	29,5000	16,5100
71	6361114	1	36,0200	0,0000
72	6361204	1	39,8900	0,0000
73	6362004	2	42,0700	4,6600
74	6362019	1	62,3300	0,0000
75	6362031	3	47,2000	0,0000
76	6362032	2	27,8500	10,2300
77	6362034	1	36,6100	0,0000
78	6362046	4	33,9500	13,8200
79	6362503	3	46,5400	3,8200
80	6362517	2	47,3200	0,0000
81	6363010	1	45,6700	0,0000
82	6363511	2	49,1800	0,0000
83	6363611	1	31,6600	0,0000
84	6364305	2	37,9000	7,8000
85	6364703	2	45,6000	0,0000
86	6364705	3	36,1200	7,7000
87	6364708	1	0,0000	0,0000
88	6365503	2	38,4900	0,0000
89	6365505	1	50,4700	0,0000
90	6365506	2	29,5500	1,3400
91	6365511	2	31,0300	4,5600
92	6365512	2	20,1500	16,1400
93	6365604	1	35,7300	0,0000
94	6461226	2	42,6600	0,0000
95	6461228	1	48,0700	0,0000
96	6461233	2	44,9700	0,0000
97	6462005	3	36,5700	7,0700
98	6462008	2	43,3200	0,0000
99	6462009	2	35,6500	0,0000
100	6462010	1	35,6800	0,0000
101	6462011	3	29,8800	5,7000
102	6463009	1	42,2600	0,0000
103	6463302	1	49,5700	0,0000
104	6463305	1	37,1100	0,0000
105	6463312	1	0,0000	0,0000
106	6463619	2	47,6700	0,0000
107	6464010	1	34,5500	0,0000
108	6464203	2	47,1600	0,0000

109	6464211	2	48,2500	0,0000
110	6464212	1	36,1700	0,0000
111	6464510	1	38,1400	0,0000
112	6464802	2	35,3600	5,0000
113	6464806	1	31,7900	0,0000
114	6464812	1	31,8500	0,0000
115	6464815	2	45,3900	0,0000
116	6464817	2	39,7800	0,0000
117	6562006	3	45,4400	3,1400
118	6562011	3	38,4200	4,7400
119	6562013	1	37,5700	0,0000
120	6562015	2	29,9800	10,4500
121	6562021	1	37,2400	0,0000
122	6562024	1	47,5400	0,0000
123	6562029	2	25,3900	13,9000
124	6562030	2	28,2300	21,2400
125	6562035	2	47,8500	0,0000
126	6562036	2	27,7100	10,4100
127	6562038	1	39,6900	0,0000
128	6562039	2	23,9400	6,7800
129	6562118	2	28,4400	20,5300
130	6562119	1	34,8500	0,0000
131	6562120	2	31,5300	15,5500
132	6562125	1	34,9500	0,0000
133	6562127	1	44,4500	0,0000
134	6562128	1	31,4700	0,0000
135	6562129	1	35,8000	0,0000
136	6562135	1	36,9900	0,0000
137	6562139	3	29,1700	14,8300
138	6562142	4	42,1200	6,9000
139	6563301	2	39,4700	5,2300
140	6563303	2	23,1600	7,9400
141	6563308	1	33,6600	0,0000
142	6563707	1	0,0000	0,0000
143	6564409	2	49,5300	0,0000
144	6564503	1	34,7500	0,0000
145	6564602	1	32,5100	0,0000
146	6564604	1	40,3600	0,0000
147	6564706	1	48,4400	0,0000
148	6564709	1	30,6800	0,0000
149	6565002	2	47,4600	0,0000
150	6565005	2	27,6200	5,2100
151	6565006	1	30,6900	0,0000
152	6565015	1	47,0500	0,0000
153	6565401	2	38,9900	8,3100
154	6565402	2	36,6400	7,7700
155	6565407	2	28,6000	5,1100
156	6565410	2	44,7100	0,0000
157	6565704	2	37,4500	5,9000
158	6565705	1	48,0600	0,0000
159	6565706	1	36,1300	0,0000
160	6565707	2	42,1800	0,0000
161	6664611	2	38,6000	4,2400
162	6664620	1	37,5900	0,0000
163	6664624	2	33,2900	13,8300

164	6664625	2	45,6400	0,0000
165	6664628	2	35,5900	8,3900
166	6665004	2	42,2900	5,2900
167	6665604	1	33,3100	0,0000
168	6763339	2	48,9500	0,0000
169	6766014	1	30,9300	0,0000
170	6766016	2	28,5400	3,4000
171	6766020	2	34,9700	10,9900
172	6766026	2	40,4700	3,1300
173	6766028	1	32,4200	0,0000
<b>TOTAL</b>			<b>6282,4800</b>	<b>499,0700</b>

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MEDIA = 0,93**

## OCUPACIÓN MEDIA EN PARCELAS ENTRE 50 Y 80 M2

ID	IDPARCELA	COUNT	AREA CONS. P.BAJA	AREA DE PATIOS
1	5962003	2	52,8700	0,0000
2	5962004	3	22,0800	32,7500
3	5962005	3	60,3600	4,0200
4	5962015	3	46,0300	14,2700
5	5962016	2	53,5200	0,0000
6	5962018	2	45,5700	29,4900
7	5962021	3	77,2000	3,1200
8	5962030	3	48,0900	23,0700
9	5962034	3	77,2400	0,0000
10	5962035	3	72,6000	5,5600
11	6063403	3	65,4800	0,0000
12	6063405	2	49,6800	17,3800
13	6063408	2	38,0500	13,2200
14	6063413	1	69,8500	0,0000
15	6063414	3	55,8200	12,4700
16	6063416	2	58,0400	18,5300
17	6063419	2	69,5900	0,0000
18	6063422	3	56,8700	11,8400
19	6063423	2	30,5800	27,8300
20	6063424	2	69,0500	0,0000
21	6063425	2	69,5900	8,1300
22	6064008	1	56,6400	0,0000
23	6162001	3	49,5300	7,4000
24	6162002	2	58,8200	14,3700
25	6162010	3	36,5100	34,1400
26	6162013	3	68,9000	0,0000
27	6162015	4	58,9700	20,8500
28	6162019	2	56,6600	20,0600
29	6162022	2	50,1500	22,7900
30	6162024	2	74,2900	0,0000
31	6162025	5	71,9400	7,0200
32	6162026	2	57,3700	0,0000
33	6162031	2	54,1900	14,5900
34	6162032	3	74,2200	0,0000
35	6162033	1	73,4400	0,0000
36	6162040	2	77,3200	0,0000
37	6162101	2	40,4600	19,4400
38	6162102	2	50,4400	4,3200
39	6162104	2	38,7800	14,1500
40	6162108	1	63,9100	0,0000
41	6162110	4	50,1200	2,3100
42	6162113	2	48,5800	4,6700
43	6162114	2	60,8600	3,0900
44	6162116	4	51,3000	16,5100
45	6162117	2	58,2400	17,9300
46	6162201	3	66,2700	7,7700
47	6162203	2	41,9600	8,5600
48	6162204	2	47,2100	11,6700
49	6162207	3	57,2400	13,8500
50	6162305	3	57,8700	0,0000
51	6162307	2	50,8400	0,0000
52	6163409	2	37,1600	25,1200
53	6163413	3	56,7000	7,7100

54	6163420	1	77,1400	0,0000
55	6163421	1	64,4200	0,0000
56	6163422	1	65,0500	0,0000
57	6163423	1	75,6100	0,0000
58	6164406	2	50,6100	0,0000
59	6164407	1	56,5300	0,0000
60	6164408	3	50,4300	12,8400
61	6164410	2	70,3000	0,0000
62	6164411	1	65,1600	0,0000
63	6164412	2	54,0400	0,0000
64	6164417	1	0,0000	0,0000
65	6164422	3	49,7700	5,5500
66	6260001	2	48,0800	6,2200
67	6260009	2	37,0900	15,0600
68	6260010	1	76,5500	0,0000
69	6260011	3	56,6500	9,8300
70	6260017	2	79,9800	0,0000
71	6260022	1	56,3000	0,0000
72	6260023	3	63,4400	16,0600
73	6260025	3	46,3300	22,4500
74	6262003	2	56,6500	7,5000
75	6262004	2	41,8800	9,3300
76	6262005	1	67,6300	0,0000
77	6262007	1	59,0100	0,0000
78	6262010	1	69,7300	0,0000
79	6262012	1	78,9100	0,0000
80	6262703	3	71,7600	0,0000
81	6262706	4	63,4400	9,5700
82	6262707	1	52,7100	0,0000
83	6262712	2	47,0200	10,5300
84	6262715	1	51,3700	0,0000
85	6262716	2	54,7500	0,0000
86	6262719	4	63,4200	16,5600
87	6263002	2	49,0900	15,4300
88	6263004	2	53,2100	0,0000
89	6263008	1	51,7500	0,0000
90	6263103	2	54,3300	21,9200
91	6263106	1	70,0600	0,0000
92	6263107	2	54,9600	0,0000
93	6263302	2	65,6900	0,0000
94	6263305	2	61,9700	12,0100
95	6263802	2	55,0700	0,0000
96	6263803	1	61,2900	0,0000
97	6263814	2	46,1100	0,0000
98	6263820	2	61,5100	0,0000
99	6263823	1	63,3700	0,0000
100	6263824	1	56,9000	0,0000
101	6264001	2	68,2000	0,0000
102	6264003	2	67,9800	0,0000
103	6264005	2	69,8800	0,0000
104	6264019	2	51,2700	0,0000
105	6264022	2	52,1200	0,0000
106	6264107	2	59,4200	0,0000
107	6264114	2	68,0400	0,0000
108	6264203	3	64,1500	0,0000



109	6264204	2	57,6600	0,0000
110	6265402	1	53,7900	0,0000
111	6266015	3	59,7500	5,4500
112	6266016	3	50,1200	14,7200
113	6266017	2	44,4700	18,8800
114	6266019	1	54,7900	0,0000
115	6266021	2	71,8300	0,0000
116	6361101	1	79,0100	0,0000
117	6361102	4	67,3200	12,4200
118	6361103	3	65,2600	12,1600
119	6361106	3	30,6500	38,1400
120	6361110	2	58,6500	0,0000
121	6361111	2	69,6200	0,0000
122	6361112	1	77,5600	0,0000
123	6361202	2	67,8800	11,9000
124	6362009	3	58,2100	7,1100
125	6362010	1	55,7700	0,0000
126	6362013	1	50,5100	0,0000
127	6362021	2	51,3400	19,6100
128	6362024	3	65,9600	10,4100
129	6362028	2	62,7200	14,1200
130	6362033	3	50,0100	4,3600
131	6362040	1	65,4200	0,0000
132	6362043	2	53,9800	0,0000
133	6362045	2	0,0000	14,5900
134	6362051	2	33,6800	23,8100
135	6362053	4	45,3400	13,8600
136	6362054	4	48,5900	15,8400
137	6362055	2	47,3500	12,9400
138	6362505	2	63,6600	13,1000
139	6362508	1	62,2500	0,0000
140	6362509	2	60,0800	0,0000
141	6362510	1	63,1400	0,0000
142	6362512	3	69,8100	0,0000
143	6362513	2	60,8500	15,9600
144	6362514	3	57,0700	13,7600
145	6363008	1	56,5000	0,0000
146	6363009	1	55,6400	0,0000
147	6363407	2	56,7400	12,1400
148	6363410	1	57,6600	0,0000
149	6363501	1	74,2500	0,0000
150	6363502	2	46,9900	10,4300
151	6363503	1	77,2800	0,0000
152	6363504	1	51,7400	0,0000
153	6363509	1	65,9300	0,0000
154	6363510	1	58,4200	0,0000
155	6363602	1	0,0000	0,0000
156	6363604	2	34,8400	20,8800
157	6363606	3	61,9900	11,0200
158	6363609	3	54,2800	11,5500
159	6363610	2	62,1900	0,0000
160	6363612	2	58,7800	19,4000
161	6364002	3	50,8200	3,8400
162	6364302	1	72,8600	0,0000
163	6364308	2	70,2400	0,0000

164	6364310	2	48,6700	7,0200
165	6364311	2	54,9300	2,3500
166	6364704	3	62,1300	0,0000
167	6365501	1	59,0300	0,0000
168	6365507	1	60,6300	0,0000
169	6365513	1	74,4700	0,0000
170	6365515	3	59,6200	0,0000
171	6461225	1	70,6800	0,0000
172	6461229	3	43,7800	16,0900
173	6461235	3	15,5200	7,0300
174	6461236	1	0,0000	0,0000
175	6462003	2	40,8600	12,7700
176	6462004	2	39,4100	11,4700
177	6462007	3	60,4300	7,2600
178	6462013	3	68,4400	0,0000
179	6462014	2	53,3300	0,0000
180	6462016	3	43,1600	25,9800
181	6462017	1	61,0000	0,0000
182	6462303	2	52,1000	0,0000
183	6462304	3	63,5000	0,0000
184	6463001	2	63,0600	6,1600
185	6463006	3	53,5000	7,9500
186	6463304	2	73,6300	0,0000
187	6463306	1	64,1700	0,0000
188	6463308	1	64,3700	0,0000
189	6463309	1	56,5100	0,0000
190	6463311	1	60,4500	0,0000
191	6463314	1	57,3400	0,0000
192	6463315	1	67,0900	0,0000
193	6463603	1	53,5600	0,0000
194	6463604	1	55,4800	0,0000
195	6463605	1	65,5700	0,0000
196	6463606	2	52,6500	14,7800
197	6463612	3	53,7400	5,3400
198	6463613	2	8,8900	0,0000
199	6463614	1	0,0000	0,0000
200	6463620	1	76,9600	0,0000
201	6463621	4	42,4400	24,8100
202	6464201	3	58,2600	8,7900
203	6464204	2	46,9000	11,7500
204	6464507	2	62,4000	6,6500
205	6464511	2	47,6300	30,1600
206	6464512	1	66,6500	0,0000
207	6464704	2	53,9300	20,6600
208	6464803	4	59,3700	3,8200
209	6464805	3	56,6000	15,2800
210	6464809	1	53,2900	0,0000
211	6464811	2	58,1700	17,4600
212	6464813	3	25,1000	44,4100
213	6464814	2	51,6700	0,0000
214	6464816	2	44,5100	6,5300
215	6464819	3	72,4800	7,9200
216	6465003	1	57,8100	0,0000
217	6465004	3	51,8500	6,0800
218	6465008	1	0,0000	0,0000

219	6465009	2	53,9200	2,6900
220	6465010	1	78,1100	0,0000
221	6465602	1	58,8700	0,0000
222	6562002	2	25,1300	30,3500
223	6562007	2	50,1300	25,4700
224	6562008	2	52,8400	8,7200
225	6562014	1	54,1200	0,0000
226	6562019	2	28,4600	42,8800
227	6562031	3	63,8700	13,8200
228	6562032	1	66,9800	0,0000
229	6562041	1	62,8900	0,0000
230	6562108	2	38,6700	16,3500
231	6562111	3	57,7600	7,4200
232	6562113	3	64,8200	12,2800
233	6562116	3	64,2500	3,5400
234	6562117	3	43,5100	10,3000
235	6562121	2	67,7200	0,0000
236	6562136	2	76,3200	0,0000
237	6562138	4	48,0300	5,5000
238	6562141	2	33,6100	30,5400
239	6562143	2	59,0500	0,0000
240	6562144	2	39,5400	11,5500
241	6562148	3	39,2800	11,3700
242	6562150	2	63,1100	0,0000
243	6563004	2	66,7700	10,0800
244	6563302	1	79,8700	0,0000
245	6563306	3	68,4400	0,0000
246	6563313	2	54,1200	0,0000
247	6563315	2	40,2500	32,2000
248	6563316	2	53,7100	0,0000
249	6563317	4	61,8100	11,3600
250	6563706	2	48,1400	4,9400
251	6563710	2	35,5900	18,6700
252	6563711	2	41,9400	24,6500
253	6563801	2	58,1900	7,1200
254	6563802	2	65,3900	0,0000
255	6563803	2	65,2600	13,3100
256	6563804	1	65,0800	0,0000
257	6563806	1	62,8600	0,0000
258	6564001	5	65,2200	7,4800
259	6564002	2	51,0300	0,0000
260	6564406	2	78,1500	0,0000
261	6564410	2	60,3200	0,0000
262	6564506	1	65,3200	0,0000
263	6564607	1	75,1800	0,0000
264	6564610	2	22,9600	36,6700
265	6564708	1	73,0200	0,0000
266	6564713	3	48,5800	6,0200
267	6564714	3	61,8700	14,5200
268	6564716	1	64,6100	0,0000
269	6565001	4	58,1600	3,6500
270	6565007	2	49,7800	5,7600
271	6565008	1	0,0000	0,0000
272	6565013	1	60,7800	0,0000
273	6565607	3	68,0700	12,0100

274	6565611	3	66,7200	13,2800
275	6565701	1	62,0900	0,0000
276	6565702	2	53,4100	0,0000
277	6565703	4	61,5100	8,7000
278	6565712	2	36,1000	19,0000
279	6565713	1	65,9700	0,0000
280	6565714	1	78,7200	0,0000
281	6565718	2	72,6700	0,0000
282	6565719	2	36,0900	26,1800
283	6565720	3	50,5000	19,7800
284	6565721	2	41,1100	30,3100
285	6565722	4	49,0100	19,4200
286	6565723	3	43,8900	20,4700
287	6565724	2	43,6800	27,8800
288	6565725	3	53,1700	19,9300
289	6663010	3	52,8400	22,1800
290	6664603	4	64,9600	12,6200
291	6664604	3	63,2800	0,0000
292	6664609	1	51,5900	0,0000
293	6664610	2	77,1300	3,0200
294	6664613	1	68,5300	0,0000
295	6664614	3	66,3300	2,2600
296	6664615	2	46,1000	21,9900
297	6664616	2	62,3800	9,7700
298	6664617	2	48,7000	22,8900
299	6664621	2	60,2800	9,7500
300	6664623	2	53,8600	0,0000
301	6664626	2	62,3000	0,0000
302	6664627	2	54,2600	16,3400
303	6664631	3	42,4600	17,3900
304	6664634	2	67,1100	0,0000
305	6664639	2	69,5600	6,6500
306	6665001	3	45,6800	10,7200
307	6665005	2	53,5500	25,5000
308	6665009	2	69,6100	3,5000
309	6665013	2	67,8300	7,4800
310	6665015	3	59,5000	8,9100
311	6665602	2	55,7100	15,1800
312	6665608	2	66,6100	6,2800
313	6665609	1	58,0000	0,0000
314	6665614	2	59,0000	2,5500
315	6665615	3	48,3900	4,3900
316	6665617	2	66,5200	0,0000
317	6665619	3	62,4500	8,4400
318	6766004	3	53,0100	7,8800
319	6766008	2	53,6100	0,0000
320	6766010	3	66,5800	10,8300
321	6766011	1	62,3700	0,0000
322	6766013	1	59,6300	0,0000
323	6766017	1	63,7200	0,0000
324	6766018	2	54,6400	0,0000
325	6766022	1	67,1100	0,0000
326	6766027	2	41,4100	10,2100
327	6766029	1	55,1800	0,0000
328	6766031	2	54,2400	25,5200

329	6766032	2	50,6700	15,5800
330	6766034	1	72,7500	0,0000
<b>TOTAL</b>			<b>18537,6900</b>	<b>2375,7800</b>

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MEDIA= 0,89**

## OCUPACIÓN MEDIA EN PARCELAS ENTRE 80 Y 110 M2

ID	IDPARCELA	COUNT	AREA CONS. P.BAJA	AREA DE PATIOS
1	5962008	3	74,2200	18,6200
2	5962009	2	101,4000	6,9400
3	5962010	4	62,7800	38,0900
4	5962013	5	41,6300	12,0700
5	5962014	3	64,1000	22,8900
6	5962022	4	70,9000	24,5900
7	5962024	3	51,5000	46,6200
8	5962026	3	59,8900	37,7100
9	5962032	3	78,2400	21,1000
10	6063404	2	93,6200	0,0000
11	6063409	2	76,6300	20,0300
12	6063412	3	65,4400	22,6700
13	6063415	3	81,6000	22,0500
14	6063418	2	72,4500	10,6600
15	6063420	1	0,0000	0,0000
16	6162008	2	48,1300	51,8200
17	6162011	3	30,3800	15,9500
18	6162014	3	88,9700	14,4600
19	6162017	3	56,4400	26,6500
20	6162018	2	0,0000	41,8800
21	6162027	2	80,6500	0,0000
22	6162030	2	59,2000	26,2300
23	6162035	2	81,6800	0,0000
24	6162041	2	76,1200	30,8900
25	6162043	2	92,5700	0,0000
26	6162103	2	100,7700	8,5500
27	6162105	3	73,8900	25,8800
28	6162106	2	57,3500	29,3400
29	6162115	4	53,7400	34,2900
30	6162208	4	60,3700	31,4500
31	6162209	3	110,0300	0,0000
32	6162301	3	90,3000	2,9200
33	6162302	1	92,3400	0,0000
34	6162303	3	90,1700	10,7000
35	6162304	2	93,4000	0,0000
36	6162306	1	0,0000	0,0000
37	6163402	2	78,5600	14,1500
38	6163404	1	88,2200	0,0000
39	6163405	2	71,6800	18,3000
40	6163407	4	78,9300	15,3400
41	6164413	2	83,6000	0,0000
42	6164416	1	0,0000	0,0000
43	6164426	3	74,8500	6,6800
44	6260007	2	84,8500	20,0800
45	6260014	4	67,4300	17,7900
46	6260018	4	79,2900	28,9000
47	6260019	2	45,4100	42,0600
48	6260020	2	80,7800	0,0000
49	6260029	4	84,1400	21,3900
50	6260030	3	49,2100	56,5500
51	6262002	3	86,7300	5,7500
52	6262008	2	79,0800	7,6000
53	6262704	2	84,4100	0,0000
54	6262708	4	72,8200	28,8300

55	6262713	1	95,0400	0,0000
56	6263102	2	85,7800	18,2200
57	6263104	3	56,5500	26,9800
58	6263304	3	81,3100	9,9300
59	6263306	3	78,2600	3,4500
60	6263307	2	67,8400	25,4300
61	6263309	3	89,6200	0,0000
62	6263801	2	109,4500	0,0000
63	6263804	2	93,3500	0,0000
64	6263807	3	106,5900	0,0000
65	6263815	5	92,1000	10,6700
66	6263822	3	82,8400	27,3000
67	6264004	3	76,5000	30,9300
68	6264006	2	83,9900	8,0300
69	6264007	5	56,8700	44,1800
70	6264012	1	92,3700	0,0000
71	6264016	4	82,7000	0,0000
72	6264017	3	72,0600	12,5400
73	6264020	2	66,0300	22,3900
74	6264103	3	83,3600	0,0000
75	6264202	3	65,1000	17,8100
76	6361104	3	68,0200	29,1900
77	6361105	3	57,5600	26,0700
78	6362001	3	83,5000	7,2700
79	6362008	2	102,8400	0,0000
80	6362027	2	70,2700	11,5800
81	6362029	3	75,6600	34,5600
82	6362030	3	83,9100	0,0000
83	6362035	2	65,7400	20,7400
84	6362036	1	101,8800	0,0000
85	6362039	3	90,8200	0,0000
86	6362042	1	89,5200	0,0000
87	6362049	4	81,3200	0,0000
88	6362502	3	73,4900	34,7900
89	6362506	4	89,8800	9,7200
90	6362515	3	80,5800	16,2000
91	6362516	3	77,2500	9,5300
92	6362518	1	86,3500	0,0000
93	6362519	2	80,6600	10,9000
94	6363012	3	61,6000	42,4000
95	6363505	1	101,8400	0,0000
96	6363506	2	100,7500	0,0000
97	6363603	3	102,3900	0,0000
98	6363607	2	83,9500	9,9100
99	6363614	1	96,1900	0,0000
100	6364004	2	105,2900	0,0000
101	6364301	2	77,8700	16,1500
102	6364701	2	100,7700	6,4500
103	6364706	1	104,2600	0,0000
104	6365601	3	80,9900	0,0000
105	6461201	1	82,8500	0,0000
106	6461202	4	71,2500	26,0900
107	6461234	3	87,0700	3,8700
108	6461239	3	86,2200	21,9400
109	6462001	2	83,3100	13,0300
110	6462002	3	78,3300	14,5300

111	6462018	3	75,4100	7,9300
112	6462301	3	83,8200	0,0000
113	6463010	4	92,0000	14,7500
114	6463011	4	84,2000	11,0600
115	6463012	2	103,5200	0,0000
116	6463013	2	97,7700	3,6000
117	6463014	2	77,3700	14,2500
118	6463101	3	108,7300	0,0000
119	6463102	1	101,6000	0,0000
120	6463303	2	81,1500	0,0000
121	6463317	3	67,1700	31,0500
122	6463607	2	54,7900	43,6400
123	6463608	2	80,6100	0,0000
124	6463610	3	59,9900	26,8100
125	6463611	3	73,4700	11,9300
126	6463703	2	107,6300	0,0000
127	6463803	4	70,7800	32,9000
128	6463808	2	107,9000	0,0000
129	6464007	3	87,6900	8,2900
130	6464205	2	75,4300	25,0500
131	6464502	2	38,1200	61,3200
132	6464503	2	89,1400	0,0000
133	6464508	1	102,1500	0,0000
134	6464701	2	98,3100	3,3900
135	6464705	2	78,3100	26,0400
136	6464801	3	84,0700	7,6700
137	6464804	4	87,5100	21,3600
138	6464818	1	0,0000	0,0000
139	6562005	2	88,6400	0,0000
140	6562009	4	85,8200	8,4400
141	6562010	4	88,8700	5,4900
142	6562012	2	75,7700	4,8500
143	6562018	2	73,6800	27,7300
144	6562023	2	25,2300	62,2800
145	6562028	2	86,9000	0,0000
146	6562042	4	86,0500	11,6700
147	6562105	3	94,2400	15,7400
148	6562110	4	91,4000	11,7100
149	6562112	3	85,7300	17,2400
150	6562115	3	83,9400	0,0000
151	6562134	4	80,4200	24,3600
152	6562140	3	86,8800	15,9600
153	6562145	2	85,6400	0,0000
154	6562146	2	98,0800	7,3900
155	6563002	2	70,7500	39,7200
156	6563005	3	69,8600	24,9100
157	6563314	3	91,0000	16,6600
158	6563704	2	89,2800	0,0000
159	6563705	3	81,7000	12,4000
160	6563709	2	80,8300	0,0000
161	6563807	1	97,0700	0,0000
162	6564404	3	99,7300	5,3600
163	6564405	4	72,0800	11,5700
164	6564505	3	82,0800	9,3800
165	6564507	2	99,6600	0,0000
166	6564603	2	74,8500	10,2800



167	6564605	3	62,0300	29,0200
168	6564703	2	59,0700	35,0000
169	6564705	2	85,8600	16,0800
170	6564707	2	84,3900	14,9600
171	6564710	2	75,8700	10,0100
172	6564715	4	77,8600	21,0700
173	6565009	1	100,8600	0,0000
174	6565011	2	110,0100	0,0000
175	6565406	4	76,8900	11,5000
176	6565409	2	76,3400	26,8900
177	6565608	2	79,8300	8,4800
178	6565708	3	80,3400	7,1800
179	6663037	3	83,9600	15,1800
180	6663038	4	81,4700	13,7900
181	6663039	2	48,3600	50,6300
182	6663040	3	85,8100	11,3300
183	6663043	1	86,2900	0,0000
184	6663044	2	70,9200	20,7200
185	6664622	1	85,5600	0,0000
186	6664629	2	100,8200	0,0000
187	6664632	3	85,5700	13,7600
188	6664636	2	71,6600	31,0700
189	6664637	2	95,9300	13,6800
190	6664640	2	92,9500	0,0000
191	6664641	4	69,9500	34,6800
192	6664644	1	97,2800	0,0000
193	6665003	3	89,8000	15,6600
194	6665006	4	73,4400	22,0400
195	6665008	3	76,8400	24,8400
196	6665010	3	82,7200	7,0700
197	6665612	2	75,1400	12,4600
198	6763332	3	59,3900	49,0000
199	6763333	4	81,3200	26,7200
200	6763336	4	83,8300	20,2000
201	6764175	3	76,1600	22,5200
202	6764184	2	107,7700	0,0000
203	6766005	3	69,8200	11,1800
204	6766006	3	92,9000	7,8900
205	6766007	4	48,9300	38,7200
206	6766009	3	73,5100	14,5300
207	6766012	3	89,7300	17,4800
208	6766023	2	69,0200	11,7500
209	6766024	1	82,8200	0,0000
210	6766030	3	80,1600	6,3900
211	6766036	2	37,2800	63,0400
<b>TOTAL</b>			<b>16574,0600</b>	<b>3011,9500</b>

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MEDIA = 0,85**

## OCUPACIÓN MEDIA EN PARCELAS ENTRE 110 Y 150 M2

ID	IDPARCELA	COUNT	AREA CONS. P.BAJA	AREA DE PATIOS
1	5962011	4	90,5300	41,2500
2	5962020	3	44,7700	90,6300
3	5962023	4	101,3400	14,2600
4	5962025	4	88,7300	22,8600
5	5962027	5	100,9300	15,7700
6	5962028	5	73,7700	47,7500
7	5962029	4	69,5900	56,0700
8	5962031	2	124,3900	0,0000
9	6063401	2	118,4200	0,0000
10	6063402	2	119,4300	0,0000
11	6063417	3	99,4600	28,1200
12	6162003	2	40,5800	100,8900
13	6162004	3	106,4900	28,2300
14	6162005	3	128,2800	14,3300
15	6162007	3	93,4600	38,5900
16	6162009	3	86,4200	31,2100
17	6162044	3	111,8900	31,4900
18	6163401	3	143,6200	0,0000
19	6163403	4	128,8500	18,4200
20	6260015	3	92,9600	19,5400
21	6260016	2	80,3900	56,1500
22	6260026	3	97,5200	27,8200
23	6262009	2	144,3100	0,0000
24	6262011	3	133,0300	12,4500
25	6262710	3	129,0900	18,8500
26	6263310	1	0,0000	0,0000
27	6263805	3	137,6200	7,9600
28	6263809	1	139,3100	0,0000
29	6263810	2	82,3600	44,4700
30	6263821	2	40,2400	0,0000
31	6264014	2	104,7700	27,7200
32	6264201	1	123,3100	0,0000
33	6361108	3	92,0300	32,1700
34	6362002	2	104,6300	10,3700
35	6362005	3	69,6000	44,8100
36	6362007	4	128,8700	17,7900
37	6362011	3	104,3600	22,5000
38	6362012	4	116,1800	34,1800
39	6362015	2	70,3100	59,7700
40	6362016	4	126,4300	21,6500
41	6362017	3	138,6900	0,0000
42	6362018	2	84,1400	32,7900
43	6362020	2	112,6100	0,0000
44	6362022	4	86,7200	25,8100
45	6362023	2	78,7600	37,3900
46	6362026	1	0,0000	0,0000
47	6362037	3	118,7200	16,1200
48	6362047	2	122,3800	8,1200
49	6362048	4	77,0100	49,1600
50	6362050	3	108,5300	8,6900
51	6362052	3	96,9900	17,8500
52	6362056	2	106,8000	28,8500
53	6362504	3	87,1800	32,5000
54	6363202	3	116,2300	25,8400

55	6363409	3	115,9200	21,3900
56	6363507	2	118,8300	0,0000
57	6363802	1	129,8800	0,0000
58	6364011	3	109,7900	11,3100
59	6364303	5	111,3500	19,7600
60	6365401	2	126,7600	0,0000
61	6365509	2	111,8500	18,1100
62	6365510	2	117,5100	0,0000
63	6365603	1	130,0800	0,0000
64	6461240	3	102,8700	32,6800
65	6462015	1	112,6500	0,0000
66	6463003	2	119,6300	30,5200
67	6463008	1	0,0000	0,0000
68	6463104	3	109,9900	17,2700
69	6463105	2	138,9400	0,0000
70	6463106	2	119,7500	0,0000
71	6463107	2	135,7900	0,0000
72	6463316	2	82,7300	48,7500
73	6463617	2	98,4400	27,1300
74	6463804	3	114,3500	0,0000
75	6463805	4	84,9700	36,9600
76	6464002	2	143,1300	0,0000
77	6464006	2	91,1500	46,3800
78	6464008	2	119,7100	0,0000
79	6464504	2	129,9200	0,0000
80	6464506	2	93,2000	24,9100
81	6464509	3	79,3400	35,5800
82	6464702	2	114,5900	0,0000
83	6465603	4	111,8700	18,5900
84	6562004	3	122,8300	0,0000
85	6562020	4	75,1200	45,3600
86	6562103	2	72,5500	59,6400
87	6562133	2	104,6200	10,3000
88	6562137	3	82,0900	36,9200
89	6562149	4	74,7500	48,8600
90	6563307	2	98,3800	52,0100
91	6563808	1	0,0000	0,0000
92	6564411	2	90,8200	19,8900
93	6564412	2	83,5000	38,6800
94	6564502	1	145,7200	0,0000
95	6564606	2	108,8600	21,6500
96	6564609	2	121,2700	25,3800
97	6564701	3	95,0600	20,3300
98	6565601	2	128,3400	3,6100
99	6565605	2	131,5900	0,0000
100	6565606	4	95,7800	28,6200
101	6565612	3	98,0100	12,5300
102	6565715	3	124,1900	0,0000
103	6663001	2	129,3400	18,9400
104	6663009	2	89,9100	23,0700
105	6664605	2	94,5900	51,1700
106	6664612	3	94,6800	21,5700
107	6664633	3	113,0400	27,0500
108	6664645	3	93,9500	18,0500
109	6665011	3	118,4700	18,3700
110	6665014	1	0,0000	0,0000

111	6665601	1	117,0800	0,0000
112	6665606	3	89,6700	32,9900
113	6665610	2	102,6000	12,7000
114	6665611	2	113,4700	16,6300
115	6763334	4	89,9900	22,0700
116	6763341	1	123,7300	0,0000
117	6764174	2	90,3500	34,3500
118	6764182	3	113,7900	16,8600
119	6764183	2	72,3300	53,1200
120	6766003	1	134,0400	0,0000
121	6766035	3	53,6300	96,2500
122	6766038	2	136,6700	7,1100
<b>TOTAL</b>			<b>12322,8300</b>	<b>2604,6100</b>

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MEDIA = 0,83**

## OCUPACIÓN MEDIA EN PARCELAS ENTRE 150 Y 200 M2

ID	IDPARCELA	COUNT	AREA CONS. P.BAJA	AREA DE PATIOS
1	5962012	4	86,5400	64,4500
2	6162006	2	131,4200	25,0600
3	6162020	4	126,5300	36,6500
4	6162042	3	166,8900	14,9300
5	6162801	2	196,9600	0,0000
6	6163406	4	118,1300	43,7100
7	6163426	3	163,3300	21,6600
8	6260027	2	100,3800	98,7300
9	6263009	1	177,6800	0,0000
10	6263303	3	132,1200	23,4100
11	6263308	4	136,5500	57,3200
12	6264402	3	162,2500	0,0000
13	6361107	4	161,4900	29,9300
14	6361201	3	129,8100	55,7500
15	6362003	2	151,5200	0,0000
16	6362006	4	143,2900	42,7200
17	6362014	6	106,5400	46,2800
18	6363403	2	151,9500	18,0300
19	6363405	3	133,0300	43,9900
20	6363408	4	157,1400	10,8900
21	6363411	2	168,5800	23,0500
22	6363613	2	112,4400	50,0100
23	6363801	1	178,0900	0,0000
24	6364001	4	175,8200	6,8900
25	6364003	5	120,6600	33,8500
26	6364007	4	145,9300	8,5100
27	6364307	4	20,8100	147,3100
28	6364309	4	129,0800	47,4200
29	6365402	3	188,9400	0,0000
30	6365502	2	88,3800	64,3100
31	6461203	4	109,6000	51,4300
32	6461237	5	113,0500	48,7900
33	6463005	3	137,2500	55,8500
34	6463310	1	0,0000	0,0000
35	6463702	1	0,0000	0,0000
36	6463703	1	0,0000	0,0000
37	6463801	3	166,9500	8,3600
38	6463802	4	163,4500	12,4300
39	6464206	3	133,4500	43,7700
40	6464207	2	161,4000	6,3600
41	6465002	2	144,1200	27,6900
42	6465007	4	122,1700	30,2100
43	6465604	3	151,5700	12,3900
44	6562003	2	66,1200	90,4400
45	6562101	2	104,7800	57,3800
46	6562102	3	118,0000	73,0100
47	6562104	2	97,3700	77,2900
48	6562132	3	135,2000	38,6000
49	6562151	2	137,9300	53,9100
50	6563305	4	173,5000	6,8300
51	6563805	4	80,3400	72,0600
52	6564401	3	163,0900	0,0000
53	6564403	2	170,5800	0,0000
54	6564407	2	179,8800	0,0000

55	6564501	1	155,1400	0,0000
56	6564608	2	109,0700	80,6100
57	6564704	2	104,7800	52,1500
58	6564711	3	104,2500	68,9000
59	6565404	3	160,4100	3,2500
60	6565603	2	108,5500	54,3200
61	6565604	3	105,0200	58,8500
62	6565709	3	119,4400	32,6400
63	6565711	2	151,9300	18,5100
64	6565716	1	169,1800	0,0000
65	6663005	5	117,7100	65,8900
66	6663006	5	149,9300	48,7100
67	6663008	4	105,9300	58,2300
68	6664606	1	186,1000	0,0000
69	6664608	2	78,8500	78,9700
70	6664635	2	137,9400	30,0800
71	6664638	5	140,1600	30,4000
72	6665007	2	101,2600	52,4600
73	6665618	2	57,2100	109,5100
74	6665620	1	0,0000	0,0000
75	6763338	5	89,6200	64,3700
76	6766037	1	0,0000	0,0000
<b>TOTAL</b>			<b>9444,5600</b>	<b>2689,5100</b>

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MEDIA= 0,78**

## OCUPACIÓN MEDIA EN PARCELAS ENTRE 200 Y 300 M2

ID	IDPARCELA	COUNT	AREA CONS. P.BAJA	AREA DE PATIOS
1	5962019	3	195,8600	74,6100
2	6063407	2	211,8600	52,7200
3	6260021	4	166,7800	69,4800
4	6260028	1	0,0000	0,0000
5	6260031	3	121,3000	137,6500
6	6263806	3	183,2200	23,9700
7	6263808	3	235,0600	0,0000
8	6264018	6	100,5400	118,5500
9	6264101	1	221,8000	0,0000
10	6264102	3	62,7400	154,9000
11	6264112	1	0,0000	0,0000
12	6264401	3	264,2200	0,0000
13	6264403	3	30,5200	209,4700
14	6363004	1	224,8000	0,0000
15	6363011	5	187,7500	41,8800
16	6363201	1	261,0400	0,0000
17	6363203	5	226,6300	43,5400
18	6363406	4	219,2900	8,4900
19	6364008	7	233,7000	14,7800
20	6364304	4	218,7000	14,0300
21	6365508	2	247,5100	0,0000
22	6461204	5	161,0100	138,9900
23	6461238	2	200,7900	0,0000
24	6463002	2	179,2300	23,8500
25	6463007	4	180,1200	34,6000
26	6463602	2	147,9000	65,6600
27	6464005	4	231,3600	10,7200
28	6464011	3	174,7000	52,2600
29	6464210	1	0,0000	0,0000
30	6464501	1	0,0000	0,0000
31	6464807	4	196,7800	39,0000
32	6464810	4	214,6600	31,1600
33	6562022	2	62,0700	148,8600
34	6562106	3	189,7600	46,8600
35	6562109	4	160,1300	54,9400
36	6562122	2	272,8000	0,0000
37	6563006	2	257,5600	0,0000
38	6563008	4	194,1700	11,0300
39	6563701	1	0,0000	0,0000
40	6563702	1	0,0000	0,0000
41	6563703	3	155,6800	79,3500
42	6563708	4	207,2400	72,8100
43	6564402	4	200,7300	95,6100
44	6564413	2	225,5400	0,0000
45	6564504	3	186,5600	15,4600
46	6565010	5	243,2100	45,5800
47	6565403	1	0,0000	0,0000
48	6565710	2	236,3100	0,0000
49	6663002	4	238,5300	15,6600
50	6663004	2	152,7900	124,6200
51	6663007	2	219,8800	0,0000
52	6663047	3	23,3500	214,7400
53	6664643	3	146,5400	113,7200

54	6763335	3	183,5400	31,8400
55	6763342	1	246,0900	0,0000
56	6766033	1	205,0000	0,0000
<b>TOTAL</b>			<b>9307,3500</b>	<b>2431,3900</b>

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MEDIA = 0,79**



## OCUPACIÓN MEDIA EN PARCELAS >300 M2

ID	IDPARCELA	COUNT	AREA CONS. P. BAJA	AREA DE PATIOS
1	6063406	3	1225,3500	27,3800
2	6064007	17	3873,1100	6104,8700
3	6064009	6	710,0100	1365,6500
4	6162802	2	862,5600	0,0000
5	6163424	2	384,4900	0,0000
6	6163425	7	884,5800	334,7800
7	6262006	4	256,1500	64,3900
8	6262201	6	277,1700	92,7700
9	6262202	4	1129,5000	488,2300
10	6262203	2	644,9000	0,0000
11	6262709	4	194,8800	152,3800
12	6263001	2	325,9200	0,0000
13	6263005	3	464,6300	0,0000
14	6263101	4	270,0700	50,0500
15	6263301	4	694,4500	0,0000
16	6263813	2	576,1100	9,1300
17	6264008	7	320,0300	85,2300
18	6264011	2	419,7600	0,0000
19	6264013	8	597,5900	81,9200
20	6264301	2	796,4700	0,0000
21	6264302	6	488,2400	224,2800
22	6264303	4	315,7600	50,4300
23	6266018	3	126,2500	187,4500
24	6361203	4	532,8800	0,0000
25	6362025	5	246,3700	56,2800
26	6362401	3	573,9200	101,8100
27	6363001	3	531,0700	0,0000
28	6363002	1	1434,2500	0,0000
29	6363003	3	431,7200	220,9800
30	6363005	1	974,7500	0,0000
31	6363401	2	286,8600	23,4200
32	6363402	5	312,1800	30,3100
33	6363404	5	288,1900	33,7000
34	6363601	4	517,9900	233,0000
35	6364005	5	351,5000	157,5900
36	6364006	13	855,6100	95,8900
37	6364009	4	329,4000	232,5500
38	6364010	5	273,0000	55,7500
39	6364306	5	642,9100	0,0000
40	6364707	9	374,2800	35,1800
41	6365514	5	298,0500	89,9200
42	6461223	3	386,0200	318,6500
43	6461224	4	304,2800	36,1200
44	6461227	2	324,2600	0,0000
45	6461231	4	195,1300	239,1700
46	6461241	6	443,5100	185,6200
47	6463301	7	479,2300	101,8600
48	6463601	4	258,7900	42,6900
49	6463701	1	0,0000	0,0000
50	6463806	3	508,1500	0,0000
51	6463807	6	343,2200	24,3900
52	6464001	7	439,6100	154,9700
53	6464003	3	398,8000	0,0000

54	6464208	2	314,1200	0,0000
55	6464209	3	307,2800	0,0000
56	6464505	1	0,0000	0,0000
57	6464706	1	442,4300	0,0000
58	6464808	2	325,0800	0,0000
59	6465001	2	517,2300	0,0000
60	6465201	3	437,3600	0,0000
61	6465601	7	141,4700	130,6100
62	6562016	3	298,8100	99,0100
63	6562037	4	403,7200	0,0000
64	6562107	7	373,8400	159,7600
65	6562147	3	245,8700	67,1900
66	6562152	12	964,1600	269,1400
67	6563007	3	422,9000	0,0000
68	6564601	6	634,2900	231,7500
69	6564702	8	309,4600	82,8800
70	6565405	5	237,0800	164,5900
71	6565602	4	293,2200	8,2300
72	6565609	4	433,2700	217,5200
73	6565610	6	542,0300	0,0000
74	6663003	4	163,6200	158,9500
75	6663011	2	547,6400	1864,0600
76	6663041	6	276,5600	3549,5900
77	6663042	3	271,1400	162,5000
78	6664601	6	1116,7200	0,0000
79	6664630	3	230,3400	116,4100
80	6664642	4	250,5800	50,7100
81	6665605	2	131,7500	257,1400
82	6665616	5	675,9800	83,1400
83	6763340	5	503,9800	1210,3600
84	6764176	4	186,7500	324,3200
85	6764177	3	865,6200	0,0000
86	6764185	5	233,2000	131,8100
87	6766002	9	934,3400	1615,1500
<b>TOTAL</b>			<b>43205,7500</b>	<b>22743,6100</b>

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MEDIA = 0,66**



ANÁLISIS DE LAS PARCELAS POSTERIORES A 1970

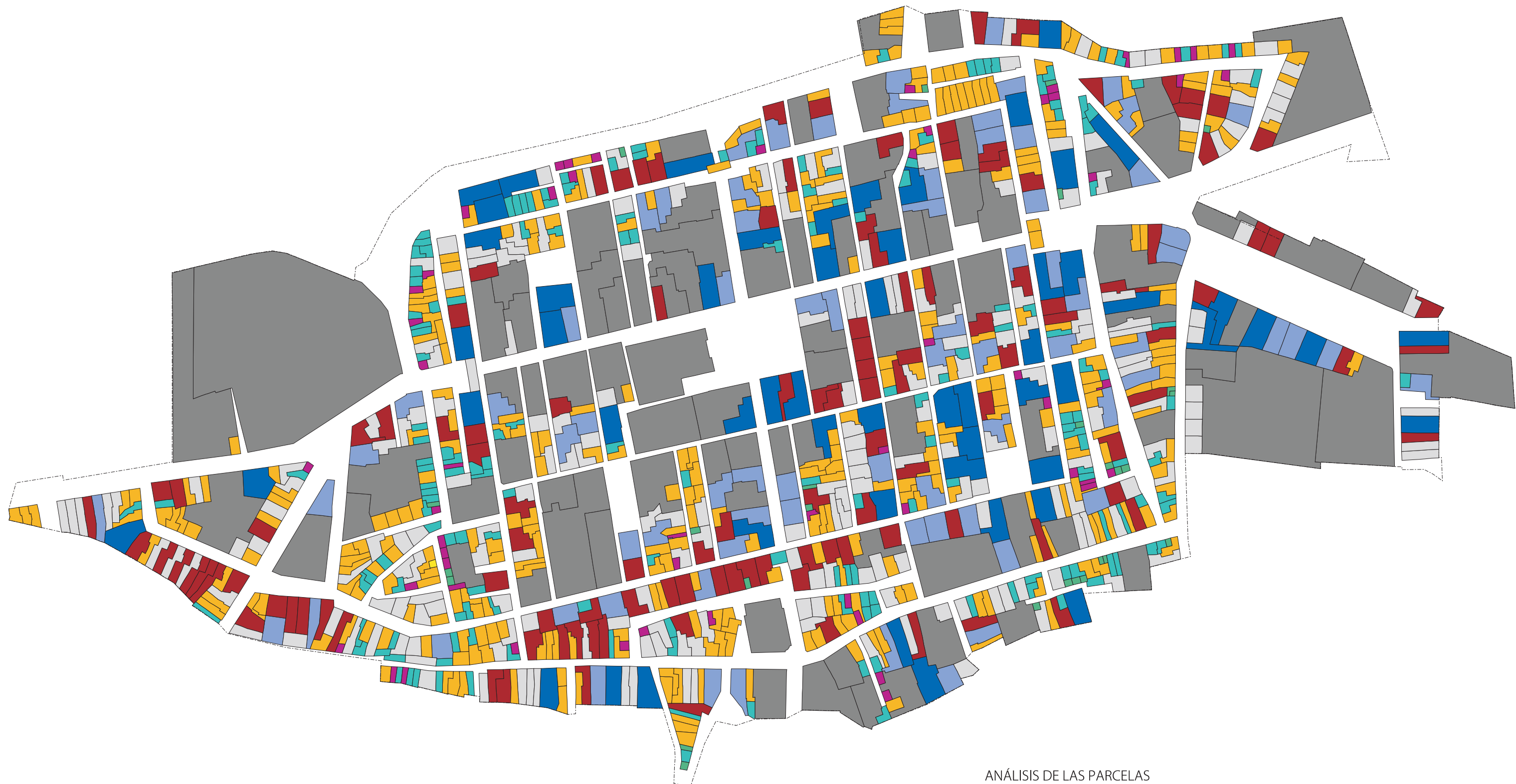
TAMAÑO	Nº DE ELEMENTOS	EDIFICABILIDAD MEDIA
> 300 m2	24	2.70
de 200 a 300 m2	9	2.36
de 150 a 200 m2	11	2.50
de 110 a 150 m2	14	2.65
de 80 a 110 m2	8	2.61
de 50 a 80 m2	10	2.54
de 30 a 50 m2	2	1.83
de 20 a 30 m2	1	3.00
< 20 m2	1	2.00

EDIFICABILIDAD MEDIA TOTAL= 2.57



ANÁLISIS DE LAS PARCELAS EN MANZANAS DE LA CAVA

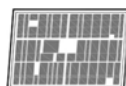
TAMAÑO	Nº DE ELEMENTOS	EDIFICABILIDAD MEDIA
< 20 m2	9	1.67
de 20 a 30 m2.shp	31	1.84
de 30 a 50 m2	89	1.78
de 50 a 80 m2	134	1.71
de 80 a 110 m2	67	1.72
de 110 a 150 m2	47	1.65
de 150 a 200 m2	25	1.70
de 200 a 300 m2	11	1.83
> 300 m2	12	1.72



ANÁLISIS DE LAS PARCELAS

TAMAÑO	Nº DE ELEMENTOS	EDIFICABILIDAD MEDIA	EDIFICABILIDAD MEDIA EN PARCELAS ANTERIORES A 1970
< 20 m2	28	1.73	1.718
de 20 a 30 m2.shp	56	1.81	1.786
de 30 a 50 m2	174	1.84	1.840
de 50 a 80 m2	330	1.75	1.725
de 80 a 110 m2	211	1.76	1.723
de 110 a 150 m2	122	1.79	1.669
de 150 a 200 m2	76	1.77	1.637
de 200 a 300 m2	56	1.80	1.671
> 300 m2	87	1.97	1.727

**ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD**  
PARA PARCELAS POSTERIORES AL 1970



ZONA	MASA	PARCELA	IDENTIF	Area construida	Area parcela (m2)	Edificabilidad	ID	Post70
I	63640	06	6364006	4052,64	952	4,26	892	1970
I	63635	01	6363501	297,00	74	4,01	561	0
I	63638	01	6363801	712,36	178	4,00	358	1970
I	65645	01	6564501	620,56	155	4,00	829	1970
C	63656	03	6365603	520,32	130	4,00	955	1970
C	63620	19	6362019	124,66	32	3,90	300	0
A	64652	01	6465201	1680,77	437	3,85	1132	0
I	64638	02	6463802	642,65	176	3,65	786	1970
A	60634	19	6063419	248,24	70	3,55	291	0
I	64638	01	6463801	617,52	175	3,53	792	0
I	62630	04	6263004	186,42	53	3,52	582	0
I	64638	08	6463808	372,50	108	3,45	756	0
I	64642	08	6464208	1067,15	314	3,40	891	1970
I	64642	09	6464209	1022,36	307	3,33	894	1970
I	64630	12	6463012	345,74	104	3,32	560	1970
I	65656	10	6565610	1783,97	542	3,29	957	1970
A	65620	28	6562028	285,09	87	3,28	233	0
A	66646	04	6664604	205,12	63	3,26	857	0
C	63620	16	6362016	472,19	148	3,19	279	1970
I	62633	01	6263301	2193,15	694	3,16	684	1970
I	63643	06	6364306	2018,62	643	3,14	833	1970
I	65630	08	6563008	629,81	205	3,07	650	1970
I	63640	07	6364007	473,24	154	3,07	814	1970
I	64640	05	6464005	743,85	242	3,07	865	1970
I	62644	01	6264401	808,15	264	3,06	751	0
C	61620	39	6162039	64,08	21	3,05	75	0
C	61644	27	6164427	124,44	41	3,04	832	0
I	62640	21	6264021	118,41	39	3,04	851	0
I	65647	12	6564712	75,66	25	3,03	732	0
A	62600	22	6260022	168,90	56	3,02	50	0
C	62638	23	6263823	190,11	63	3,02	666	1970
I	64648	09	6464809	159,87	53	3,02	844	1970
C	62641	15	6264115	90,48	30	3,02	889	1970
I	63636	14	6363614	288,57	96	3,01	423	0
I	64633	05	6463305	111,33	37	3,01	531	0
I	64645	10	6464510	114,42	38	3,01	661	0
I	62640	12	6264012	277,11	92	3,01	768	0
A	66646	44	6664644	291,84	97	3,01	788	0
I	63647	06	6364706	312,78	104	3,01	827	1970
C	62642	01	6264201	369,93	123	3,01	948	1970
C	63620	36	6362036	305,64	102	3,00	235	0
I	63638	02	6363802	389,64	130	3,00	267	1970
C	63620	17	6362017	416,32	139	3,00	271	1970
I	62631	06	6263106	210,18	70	3,00	502	0
I	64645	08	6464508	306,45	102	3,00	705	0
I	64647	06	6464706	1327,29	442	3,00	902	1970
C	62642	06	6264206	92,88	31	3,00	966	0
A	65650	09	6565009	302,58	101	3,00	977	0
C	64650	10	6465010	234,33	78	3,00	1008	0
A	67660	03	6766003	402,12	134	3,00	1027	0
A	65650	15	6565015	141,15	47	3,00	1091	0
C	64620	15	6462015	337,95	113	2,99	149	0
I	62620	10	6262010	209,19	70	2,99	388	0
C	65621	19	6562119	104,55	35	2,99	577	0
I	62630	09	6263009	533,04	178	2,99	602	1970
I	64631	02	6463102	304,80	102	2,99	775	0
I	65645	02	6564502	437,16	146	2,99	806	1970
A	65650	13	6565013	182,34	61	2,99	1047	0
C	64650	03	6465003	173,43	58	2,99	1080	0
I	65645	03	6564503	104,25	35	2,98	744	0
I	65647	16	6564716	193,83	65	2,98	811	1970
I	64648	06	6464806	95,37	32	2,98	881	0
I	64630	04	6463004	65,37	22	2,97	555	0
I	64633	02	6463302	148,71	50	2,97	675	0
C	61644	15	6164415	92,10	31	2,97	687	0
C	62627	23	6262723	73,95	25	2,96	269	0
I	64640	10	6464010	103,65	35	2,96	895	0
A	64612	27	6461227	952,50	324	2,94	28	0

I	62630	01	6263001	959,22	326	2,94	709	1970
I	64638	06	6463806	1487,78	508	2,93	682	1970
A	65650	03	6565003	52,53	18	2,92	1060	0
A	60634	01	6063401	342,00	118	2,90	431	0
A	67641	77	6764177	2511,74	866	2,90	873	0
I	64647	01	6464701	294,93	102	2,89	943	1970
I	63635	07	6363507	341,31	119	2,87	331	0
I	62644	02	6264402	462,96	162	2,86	746	0
C	61621	14	6162114	182,58	64	2,85	247	0
I	64631	07	6463107	387,15	136	2,85	647	0
I	62640	11	6264011	1196,28	420	2,85	791	1970
A	63612	03	6361203	1514,34	533	2,84	15	0
I	64636	08	6463608	230,09	81	2,84	448	0
A	65650	11	6565011	311,92	110	2,84	919	0
C	61634	24	6163424	1087,61	384	2,83	464	0
I	65637	04	6563704	251,78	89	2,83	490	1970
I	65630	07	6563007	1195,32	423	2,83	611	1970
I	63630	01	6363001	1503,92	531	2,83	739	0
I	63647	01	6364701	302,31	107	2,83	935	1970
I	64638	04	6463804	321,19	114	2,82	657	0
I	65645	07	6564507	281,98	100	2,82	781	0
C	64623	01	6462301	236,23	84	2,81	210	0
I	64645	04	6464504	362,24	130	2,79	815	0
C	63620	30	6362030	233,60	84	2,78	232	0
I	62631	07	6263107	152,23	55	2,77	596	1970
A	65650	04	6565004	80,28	29	2,77	1065	0
I	62643	01	6264301	2194,23	796	2,76	884	1970
A	66646	39	6664639	208,68	76	2,75	729	0
C	61621	07	6162107	114,59	42	2,73	343	0
A	61628	02	6162802	2352,62	863	2,73	393	0
I	65656	05	6565605	359,83	132	2,73	983	1970
I	64631	05	6463105	377,50	139	2,72	731	0
I	64645	07	6464507	187,20	69	2,71	702	0
I	62630	05	6263005	1253,93	465	2,70	534	1970
I	62640	22	6264022	139,66	52	2,69	903	0
C	62642	04	6264204	156,18	58	2,69	916	0
I	63636	07	6363607	251,85	94	2,68	292	0
I	64637	03	6463703	289,83	108	2,68	346	1970
I	63634	03	6363403	455,85	170	2,68	522	0
I	64631	06	6463106	322,04	120	2,68	698	0
A	66656	16	6665616	2027,94	759	2,67	1007	0
C	63620	03	6362003	403,60	152	2,66	188	1970
I	62620	03	6262003	169,95	64	2,66	373	0
I	64630	02	6463002	537,69	203	2,65	615	0
C	65644	03	6564403	453,12	171	2,65	821	0
I	64648	02	6464802	106,08	40	2,65	951	0
I	63634	11	6363411	505,74	192	2,63	473	1970
I	65645	04	6564504	530,69	202	2,63	718	0
C	65644	01	6564401	428,77	163	2,63	839	0
I	62640	02	6264002	100,13	38	2,63	860	0
C	64650	01	6465001	1357,55	517	2,63	1089	1970
A	66630	01	6663001	388,02	148	2,62	825	0
C	64623	03	6462303	135,52	52	2,61	208	0
I	63636	10	6363610	161,67	62	2,61	264	1970
C	65633	06	6563306	177,44	68	2,61	583	0
C	62641	03	6264103	216,23	83	2,61	949	0
I	64642	11	6464211	125,35	48	2,61	962	0
A	66646	29	6664629	262,17	101	2,60	538	0
I	65630	04	6563004	200,31	77	2,60	624	0
I	63632	02	6363202	369,70	142	2,60	641	0
C	63620	37	6362037	350,19	135	2,59	282	1970
I	64648	17	6464817	103,78	40	2,59	1005	0
I	64645	03	6464503	229,34	89	2,58	816	0
C	63625	17	6362517	121,02	47	2,57	68	0
C	65644	07	6564407	461,96	180	2,57	728	0
I	62640	05	6264005	179,62	70	2,57	869	0
C	61634	01	6163401	368,03	144	2,56	569	0
I	62622	03	6262203	1646,68	645	2,55	380	1970
I	63636	03	6363603	259,92	102	2,55	383	0



I	64648	10	6464810	626,98	246	2,55	830	1970
C	62638	06	6263806	526,81	207	2,54	714	0
I	63632	03	6363203	683,18	270	2,53	639	0
I	65647	05	6564705	257,58	102	2,53	730	0
C	62627	16	6262716	138,45	55	2,52	190	0
I	63643	08	6364308	176,72	70	2,52	883	0
C	63654	02	6365402	476,87	189	2,52	1017	0
C	64650	02	6465002	432,36	172	2,51	1082	0
I	65646	06	6564606	326,58	131	2,49	741	0
C	65657	07	6565707	104,73	42	2,49	1115	0
I	62620	09	6262009	356,63	144	2,48	354	1970
I	64633	01	6463301	1440,07	581	2,48	603	0
I	64647	02	6464702	285,39	115	2,48	939	1970
I	62631	02	6263102	257,34	104	2,47	635	0
I	65646	09	6564609	363,81	147	2,47	759	0
C	63655	03	6365503	93,97	38	2,47	1031	0
I	63634	08	6363408	413,35	168	2,46	315	0
I	63635	06	6363506	248,21	101	2,46	349	0
I	63643	04	6364304	573,75	233	2,46	862	1970
C	64620	09	6462009	88,30	36	2,45	218	0
I	62640	01	6264001	166,30	68	2,45	897	0
A	60634	02	6063402	289,52	119	2,43	493	0
A	66646	01	6664601	2701,54	1117	2,42	859	0
I	64640	03	6464003	963,76	399	2,42	959	1970
A	65620	37	6562037	973,26	404	2,41	286	0
I	63640	10	6364010	790,44	329	2,40	809	0
C	63655	15	6365515	143,55	60	2,39	1028	0
A	59620	31	5962031	294,80	124	2,38	239	0
C	65644	06	6564406	185,83	78	2,38	734	0
I	64638	07	6463807	874,59	368	2,38	767	0
I	62640	14	6264014	314,31	132	2,38	803	0
I	64642	04	6464204	140,70	59	2,38	984	0
C	63620	55	6362055	142,05	60	2,37	119	0
C	65621	21	6562121	161,07	68	2,37	613	0
I	64645	06	6464506	279,60	118	2,37	681	0
A	64612	33	6461233	106,15	45	2,36	32	0
C	63620	56	6362056	320,40	136	2,36	105	0
I	62640	19	6264019	120,59	51	2,36	854	0
I	63640	02	6364002	129,54	55	2,36	925	0
A	66656	15	6665615	125,02	53	2,36	982	0
C	64623	04	6462304	147,82	63	2,35	202	0
A	66630	02	6663002	597,50	254	2,35	790	0
A	62660	15	6266015	152,47	65	2,35	1142	0
C	61620	13	6162013	161,49	69	2,34	87	0
C	63625	12	6362512	163,89	70	2,34	118	0
C	63620	24	6362024	177,10	76	2,33	312	1970
I	64631	01	6463101	254,45	109	2,33	778	0
A	67660	04	6766004	142,30	61	2,33	1018	0
I	62620	06	6262006	743,67	321	2,32	234	1970
C	61621	10	6162110	120,86	52	2,32	276	0
C	61644	26	6164426	190,34	82	2,32	845	0
C	61622	06	6162206	103,71	45	2,30	254	0
I	63634	02	6363402	785,33	342	2,30	597	0
I	64648	11	6464811	174,51	76	2,30	871	0
I	63643	03	6364303	301,30	131	2,30	890	0
C	63620	35	6362035	197,22	86	2,29	277	0
I	63640	08	6364008	568,40	248	2,29	805	0
I	64648	19	6464819	182,70	80	2,28	992	0
C	63620	31	6362031	106,58	47	2,27	224	0
I	63634	06	6363406	518,29	228	2,27	339	0
C	62638	15	6263815	233,36	103	2,27	475	0
I	62630	02	6263002	147,27	65	2,27	632	0
C	61644	06	6164406	115,81	51	2,27	817	0
C	61623	01	6162301	210,16	93	2,26	175	0
I	64647	05	6464705	234,93	104	2,26	930	0
I	64642	05	6464205	226,29	100	2,26	999	0
I	62640	20	6264020	198,09	88	2,25	853	0
C	64620	11	6462011	80,70	36	2,24	126	0
C	65621	52	6562152	2889,31	1290	2,24	309	1970

C	65633	03	6563303	69,48	31	2,24	711	0
C	65657	15	6565715	278,00	124	2,24	967	0
C	64620	13	6462013	151,80	68	2,23	141	0
I	62631	01	6263101	713,19	320	2,23	703	0
I	64640	08	6464008	268,15	120	2,23	898	1970
A	60634	03	6063403	143,98	65	2,22	491	0
I	63647	07	6364707	907,32	409	2,22	846	1970
I	63647	05	6364705	97,86	44	2,22	864	0
A	65654	09	6565409	229,02	103	2,22	973	0
A	63611	02	6361102	176,25	80	2,20	53	0
C	61620	32	6162032	163,15	74	2,20	76	0
A	65620	05	6562005	195,41	89	2,20	172	0
A	60634	22	6063422	151,86	69	2,20	344	0
I	64630	07	6463007	471,29	215	2,19	455	0
C	63655	08	6365508	544,24	248	2,19	1002	1970
A	65650	10	6565010	630,44	289	2,18	993	0
I	65647	13	6564713	119,43	55	2,17	774	0
A	65654	06	6565406	190,99	88	2,17	961	0
I	62633	03	6263303	336,60	156	2,16	629	0
I	64648	08	6464808	701,43	325	2,16	899	0
I	64647	04	6464704	161,79	75	2,16	926	1970
A	59620	34	5962034	165,33	77	2,15	216	0
A	60634	06	6063406	2697,57	1253	2,15	470	0
I	63640	11	6364011	259,99	121	2,15	779	0
I	64640	07	6464007	206,82	96	2,15	877	0
C	61622	07	6162207	152,07	71	2,14	244	0
I	62631	03	6263103	162,99	76	2,14	592	0
C	65633	14	6563314	231,17	108	2,14	622	0
I	63634	05	6363405	377,08	177	2,13	367	0
A	66650	10	6665010	190,44	90	2,12	1032	0
I	62643	03	6264303	773,66	366	2,11	820	0
C	63620	12	6362012	314,51	150	2,10	246	1970
C	62627	03	6262703	151,18	72	2,10	355	0
C	61620	30	6162030	177,60	85	2,09	73	0
I	62622	02	6262202	3388,50	1618	2,09	528	1970
A	66630	07	6663007	460,28	220	2,09	722	0
I	63634	04	6363404	669,22	322	2,08	432	1970
C	65621	22	6562122	567,27	273	2,08	701	1970
C	65644	05	6564405	174,82	84	2,08	712	0
C	61634	07	6163407	194,70	94	2,07	620	0
I	64636	02	6463602	443,70	214	2,07	636	1970
I	63640	05	6364005	1052,18	509	2,07	913	0
A	66650	12	6665012	28,94	14	2,07	1022	0
C	61622	02	6162202	32,98	16	2,06	274	0
C	65633	05	6563305	371,62	180	2,06	664	0
C	65640	02	6564002	105,12	51	2,06	904	0
A	63611	15	6361115	38,86	19	2,05	3	0
A	64612	24	6461224	695,32	340	2,05	79	0
I	63636	01	6363601	1538,29	751	2,05	564	0
A	64612	30	6461230	55,00	27	2,04	31	0
I	64636	01	6463601	614,09	301	2,04	571	0
I	65630	05	6563005	193,61	95	2,04	585	0
I	64638	03	6463803	212,46	104	2,04	652	0
A	65620	27	6562027	36,62	18	2,03	196	0
C	65621	31	6562131	60,80	30	2,03	435	0
I	64636	18	6463618	34,56	17	2,03	441	1970
C	65633	12	6563312	34,46	17	2,03	511	0
C	65621	28	6562128	62,94	31	2,03	525	0
C	65633	11	6563311	42,56	21	2,03	530	0
I	65630	03	6563003	54,90	27	2,03	610	0
C	63656	01	6365601	164,39	81	2,03	991	0
C	62654	01	6265401	52,82	26	2,03	1000	0
A	67660	28	6766028	64,84	32	2,03	1103	0
C	61620	38	6162038	90,76	45	2,02	72	0
C	61620	25	6162025	159,81	79	2,02	91	0
C	63625	01	6362501	54,50	27	2,02	99	0
C	64620	06	6462006	58,66	29	2,02	158	0
A	65620	25	6562025	30,26	15	2,02	248	0
C	61634	16	6163416	74,62	37	2,02	400	0

I	62620	01	6262001	66,68	33	2,02	453	0
I	64636	04	6463604	110,96	55	2,02	551	0
C	65621	27	6562127	88,90	44	2,02	601	0
I	63630	12	6363012	209,77	104	2,02	667	0
I	65647	06	6564706	96,88	48	2,02	680	0
I	65646	04	6564604	80,72	40	2,02	772	0
C	63655	05	6365505	100,94	50	2,02	980	0
A	66656	04	6665604	66,62	33	2,02	1058	0
A	64612	32	6461232	58,38	29	2,01	24	0
C	61620	37	6162037	68,24	34	2,01	80	0
C	61620	33	6162033	146,88	73	2,01	81	0
A	65620	21	6562021	74,48	37	2,01	160	0
C	61623	02	6162302	184,68	92	2,01	169	0
C	62627	15	6262715	102,74	51	2,01	173	0
C	62627	11	6262711	92,24	46	2,01	206	0
C	64620	08	6462008	86,64	43	2,01	220	0
A	65620	33	6562033	24,10	12	2,01	262	0
A	65620	40	6562040	28,14	14	2,01	326	0
I	64630	09	6463009	84,52	42	2,01	397	0
I	63635	10	6363510	116,84	58	2,01	447	0
C	62638	12	6263812	74,52	37	2,01	466	0
I	62622	01	6262201	743,56	370	2,01	477	0
I	63635	03	6363503	154,56	77	2,01	510	0
A	60634	10	6063410	46,34	23	2,01	514	0
C	65621	14	6562114	52,36	26	2,01	529	0
I	64633	06	6463306	128,34	64	2,01	554	0
A	66630	43	6663043	172,58	86	2,01	715	0
I	65645	06	6564506	130,64	65	2,01	747	0
I	62640	13	6264013	1363,92	680	2,01	822	0
C	62638	03	6263803	122,58	61	2,01	849	0
C	62641	07	6264107	118,84	59	2,01	923	0
C	62641	09	6264109	86,38	43	2,01	931	0
C	63655	13	6365513	148,94	74	2,01	979	0
C	64650	06	6465006	54,36	27	2,01	1069	0
C	65657	06	6565706	72,26	36	2,01	1116	0
A	67660	29	6766029	110,36	55	2,01	1127	0
A	63611	14	6361114	72,04	36	2,00	2	0
A	64612	28	6461228	96,14	48	2,00	9	0
A	63611	01	6361101	158,02	79	2,00	29	0
C	63620	44	6362044	57,90	29	2,00	71	0
C	64620	17	6462017	122,00	61	2,00	113	0
C	63625	10	6362510	126,28	63	2,00	155	0
C	62627	13	6262713	190,08	95	2,00	159	0
A	64612	01	6461201	165,70	83	2,00	189	0
C	61621	12	6162112	92,18	46	2,00	242	0
A	65620	14	6562014	108,24	54	2,00	253	0
C	61621	08	6162108	127,82	64	2,00	285	0
C	63620	39	6362039	181,98	91	2,00	290	0
A	65620	41	6562041	125,78	63	2,00	322	0
C	65621	35	6562135	73,98	37	2,00	398	0
I	64636	20	6463620	153,92	77	2,00	521	0
C	61634	04	6163404	176,44	88	2,00	537	0
C	62638	09	6263809	278,62	139	2,00	578	0
I	65638	06	6563806	125,72	63	2,00	581	0
I	65638	07	6563807	194,14	97	2,00	594	0
I	63630	04	6363004	449,60	225	2,00	606	0
I	65638	04	6563804	130,16	65	2,00	619	0
C	62638	24	6263824	113,80	57	2,00	626	0
C	65621	25	6562125	69,90	35	2,00	628	0
I	63632	01	6363201	522,08	261	2,00	646	0
A	66646	18	6664618	32,00	16	2,00	663	0
A	67633	41	6763341	247,46	124	2,00	676	0
C	65633	02	6563302	159,74	80	2,00	689	0
I	65646	07	6564607	150,36	75	2,00	690	0
C	61644	14	6164414	50,00	25	2,00	700	0
I	65647	14	6564714	151,71	76	2,00	753	0
C	61644	21	6164421	64,14	32	2,00	757	0
C	61644	11	6164411	130,32	65	2,00	766	0
C	61644	09	6164409	74,00	37	2,00	799	0

C	61644	03	6164403	87,94	44	2,00	828	0
C	65644	13	6564413	451,08	226	2,00	842	0
A	66646	06	6664606	372,20	186	2,00	856	0
C	62641	01	6264101	443,60	222	2,00	909	0
C	65657	16	6565716	338,36	169	2,00	922	0
C	62641	08	6264108	92,14	46	2,00	928	0
C	62641	10	6264110	100,18	50	2,00	933	0
C	63655	04	6365504	54,00	27	2,00	986	0
C	65657	13	6565713	131,94	66	2,00	1003	0
C	63655	01	6365501	118,06	59	2,00	1016	0
A	66656	01	6665601	234,16	117	2,00	1056	0
A	66656	09	6665609	116,00	58	2,00	1061	0
C	65657	10	6565710	472,11	236	2,00	1075	0
C	65657	01	6565701	124,18	62	2,00	1081	0
A	66650	01	6665001	112,28	56	2,00	1086	0
A	67660	14	6766014	61,86	31	2,00	1129	0
A	67660	33	6766033	410,00	205	2,00	1140	0
A	63611	12	6361112	155,12	78	1,99	5	0
A	63612	04	6361204	79,78	40	1,99	7	0
A	64612	25	6461225	141,36	71	1,99	70	0
C	63620	42	6362042	179,04	90	1,99	147	0
C	61622	05	6162205	59,60	30	1,99	198	0
C	63620	10	6362010	111,54	56	1,99	200	0
C	62627	07	6262707	105,42	53	1,99	297	0
I	62620	05	6262005	135,26	68	1,99	359	0
C	65621	29	6562129	71,60	36	1,99	474	0
C	61634	11	6163411	71,48	36	1,99	504	0
I	64636	05	6463605	131,14	66	1,99	507	0
A	66646	22	6664622	171,12	86	1,99	513	0
I	63630	10	6363010	91,34	46	1,99	543	0
I	63630	09	6363009	111,28	56	1,99	552	0
I	62630	08	6263008	103,50	52	1,99	579	0
C	61634	03	6163403	292,47	147	1,99	618	0
A	66646	13	6664613	137,06	69	1,99	737	0
I	64648	12	6464812	63,70	32	1,99	852	0
C	62641	06	6264106	73,78	37	1,99	882	0
C	62641	04	6264104	61,74	31	1,99	920	0
C	63655	07	6365507	121,26	61	1,99	944	0
C	62654	05	6265405	47,64	24	1,99	945	0
C	65657	14	6565714	157,44	79	1,99	946	0
C	62654	02	6265402	107,58	54	1,99	1004	0
A	67660	17	6766017	127,44	64	1,99	1098	0
A	62660	19	6266019	109,58	55	1,99	1099	0
A	67660	25	6766025	49,68	25	1,99	1112	0
A	67660	34	6766034	145,50	73	1,99	1123	0
A	67660	13	6766013	119,26	60	1,99	1128	0
C	61620	16	6162016	77,38	39	1,98	112	0
C	61623	03	6162303	199,62	101	1,98	217	0
C	63620	34	6362034	73,22	37	1,98	228	0
C	63620	13	6362013	101,02	51	1,98	241	0
A	65620	13	6562013	75,14	38	1,98	243	0
I	63636	11	6363611	63,32	32	1,98	305	0
A	65620	38	6562038	79,38	40	1,98	334	0
C	61621	06	6162106	172,05	87	1,98	352	0
C	62638	11	6263811	79,36	40	1,98	503	0
C	65621	26	6562126	31,70	16	1,98	574	0
I	64636	03	6463603	107,12	54	1,98	589	0
A	66646	20	6664620	75,18	38	1,98	605	0
C	62638	22	6263822	217,25	110	1,98	609	0
I	63630	11	6363011	454,35	230	1,98	617	0
I	65647	09	6564709	61,36	31	1,98	642	0
A	66646	09	6664609	103,18	52	1,98	776	0
C	61644	07	6164407	113,06	57	1,98	783	0
I	64640	06	6464006	273,45	138	1,98	870	0
C	62641	05	6264105	59,42	30	1,98	917	0
C	63656	04	6365604	71,46	36	1,98	936	0
A	65650	06	6565006	61,38	31	1,98	1051	0
A	67660	15	6766015	57,34	29	1,98	1130	0
C	62627	18	6262718	65,06	33	1,97	137	0

C	62638	13	6263813	1152,22	585	1,97	480	1970
C	62638	08	6263808	463,85	235	1,97	671	0
I	65646	02	6564602	65,02	33	1,97	743	0
C	61644	20	6164420	55,20	28	1,97	765	0
A	65650	12	6565012	35,54	18	1,97	921	0
C	62642	07	6264207	57,27	29	1,97	963	0
A	65654	08	6565408	45,26	23	1,97	968	0
C	61634	18	6163418	41,24	21	1,96	366	0
C	61634	17	6163417	39,16	20	1,96	420	0
C	65621	30	6562130	41,10	21	1,96	492	0
C	62638	14	6263814	92,22	47	1,96	516	0
C	62638	01	6263801	213,95	109	1,96	874	0
I	63647	04	6364704	121,53	62	1,96	901	0
I	64642	02	6464202	43,22	22	1,96	1025	0
A	65620	26	6562026	37,14	19	1,95	252	0
C	65633	10	6563310	35,02	18	1,95	524	0
C	61623	05	6162305	112,26	58	1,94	140	0
A	60634	26	6063426	87,24	45	1,94	414	0
I	64636	16	6463616	31,00	16	1,94	425	0
I	64630	13	6463013	195,54	101	1,94	598	0
C	65633	17	6563317	141,77	73	1,94	640	0
A	66646	05	6664605	283,77	146	1,94	855	0
I	65656	01	6565601	256,68	132	1,94	1019	0
I	65637	09	6563709	156,13	81	1,93	544	0
I	64630	05	6463005	371,83	193	1,93	565	0
A	66646	10	6664610	154,26	80	1,93	787	0
I	63643	11	6364311	109,86	57	1,93	952	0
A	66650	06	6665006	183,47	95	1,93	1074	0
A	66646	14	6664614	132,66	69	1,92	677	0
I	64642	07	6464207	322,80	168	1,92	880	0
A	65654	04	6565404	315,05	164	1,92	941	0
I	65647	02	6564702	749,34	392	1,91	848	1970
I	65656	09	6565609	1246,08	651	1,91	965	0
I	64640	01	6464001	1136,37	595	1,91	978	0
C	63655	06	6365506	59,10	31	1,91	995	0
A	66650	09	6665009	139,22	73	1,91	1024	0
C	61644	12	6164412	102,66	54	1,90	740	0
A	66656	14	6665614	118,00	62	1,90	971	0
A	67660	38	6766038	273,34	144	1,90	1133	0
I	63634	09	6363409	259,51	137	1,89	385	0
C	65621	06	6562106	446,94	237	1,89	406	0
I	64633	16	6463316	248,19	131	1,89	509	0
I	64648	07	6464807	446,07	236	1,89	887	1970
C	64650	09	6465009	107,84	57	1,89	1052	0
A	59620	09	5962009	202,80	108	1,88	411	0
I	65637	08	6563708	525,52	280	1,88	500	0
A	67641	84	6764184	203,28	108	1,88	905	0
C	63654	01	6365401	239,25	127	1,88	1044	0
A	65620	12	6562012	151,54	81	1,87	194	0
I	63635	11	6363511	91,78	49	1,87	468	0
I	62630	03	6263003	59,74	32	1,87	568	0
I	63647	03	6364703	86,10	46	1,87	896	1970
A	67633	39	6763339	91,34	49	1,86	643	0
C	62642	03	6264203	118,82	64	1,86	958	0
I	64642	03	6464203	87,53	47	1,86	975	0
C	62627	01	6262701	75,82	41	1,85	310	0
C	63620	25	6362025	560,40	303	1,85	356	0
I	63634	01	6363401	573,72	310	1,85	541	0
C	61620	36	6162036	82,59	45	1,84	82	0
C	63620	49	6362049	149,33	81	1,84	92	0
C	64620	02	6462002	171,46	93	1,84	170	0
C	62627	02	6262702	90,10	49	1,84	357	0
I	64645	09	6464509	211,64	115	1,84	699	0
A	66646	38	6664638	313,98	171	1,84	726	0
C	65640	01	6564001	134,44	73	1,84	868	0
I	65656	02	6565602	554,56	301	1,84	1012	1970
A	67660	26	6766026	80,94	44	1,84	1110	0
A	63611	11	6361111	128,02	70	1,83	4	0
A	62600	03	6260003	56,78	31	1,83	48	0

A	64612	38	6461238	368,45	201	1,83	153	0
C	61623	07	6162307	93,53	51	1,83	191	0
C	61621	13	6162113	97,16	53	1,83	195	0
C	61621	02	6162102	100,88	55	1,83	328	0
I	62620	02	6262002	168,36	92	1,83	438	0
I	65630	06	6563006	471,29	258	1,83	499	1970
I	64630	01	6463001	126,12	69	1,83	625	0
I	62640	06	6264006	167,98	92	1,83	876	0
I	64640	02	6464002	261,10	143	1,83	976	0
A	65654	10	6565410	82,41	45	1,83	1014	0
A	62600	02	6260002	52,92	29	1,82	46	0
C	63620	08	6362008	187,70	103	1,82	207	0
I	62620	08	6262008	158,16	87	1,82	293	1970
C	65621	33	6562133	209,24	115	1,82	434	0
I	65637	06	6563706	96,28	53	1,82	446	0
I	62633	02	6263302	120,39	66	1,82	616	0
C	62638	05	6263805	266,41	146	1,82	801	0
I	62640	04	6264004	194,86	107	1,82	900	0
C	62642	05	6264205	80,10	44	1,82	912	0
C	62642	02	6264202	151,07	83	1,82	954	0
A	66656	08	6665608	133,22	73	1,82	1087	0
A	62600	20	6260020	146,38	81	1,81	55	0
C	62638	20	6263820	112,08	62	1,81	540	0
I	64633	04	6463304	133,72	74	1,81	572	0
I	65656	08	6565608	159,66	88	1,81	908	0
A	66650	13	6665013	135,66	75	1,81	1011	0
A	65650	01	6565001	112,42	62	1,81	1118	0
A	66646	11	6664611	77,20	43	1,80	771	0
I	63640	04	6364004	188,95	105	1,80	914	0
I	64642	06	6464206	318,17	177	1,80	956	0
A	67660	18	6766018	99,01	55	1,80	1100	0
C	63620	09	6362009	116,42	65	1,79	204	0
C	65621	36	6562136	135,84	76	1,79	429	0
A	59620	16	5962016	96,87	54	1,79	454	0
I	65638	01	6563801	116,38	65	1,79	648	0
C	65657	11	6565711	303,86	170	1,79	1021	0
C	64650	04	6465004	103,70	58	1,79	1054	0
C	65657	02	6565702	95,08	53	1,79	1078	0
A	62600	01	6260001	96,16	54	1,78	40	0
C	63620	20	6362020	200,76	113	1,78	284	0
C	61622	09	6162209	196,35	110	1,78	296	0
A	60634	25	6063425	139,18	78	1,78	372	0
C	63655	10	6365510	210,55	118	1,78	937	0
I	64648	01	6464801	163,85	92	1,78	989	0
A	65650	07	6565007	99,56	56	1,78	1020	0
A	66656	10	6665610	205,20	115	1,78	1072	0
A	62660	21	6266021	128,39	72	1,78	1109	0
A	67660	16	6766016	57,08	32	1,78	1131	0
A	66646	26	6664626	110,01	62	1,77	433	0
C	61634	10	6163410	69,00	39	1,77	532	0
I	65638	02	6563802	114,87	65	1,77	645	0
C	62638	14	6263814	92,22	52	1,77	782	0
C	62641	14	6264114	120,60	68	1,77	888	0
A	62600	04	6260004	51,16	29	1,76	49	0
C	61634	19	6163419	61,52	35	1,76	416	0
I	65647	10	6564710	151,74	86	1,76	706	0
I	65646	03	6564603	149,70	85	1,76	752	0
I	63640	01	6364001	322,31	183	1,76	929	0
A	66650	04	6665004	84,58	48	1,76	1083	0
C	63625	19	6362519	161,32	92	1,75	63	0
C	64620	12	6462012	49,13	28	1,75	132	0
A	60634	18	6063418	144,90	83	1,75	316	0
I	64636	19	6463619	83,81	48	1,75	481	1970
C	65633	01	6563301	78,94	45	1,75	697	0
I	62640	03	6264003	119,18	68	1,75	872	0
I	64648	15	6464815	78,95	45	1,75	915	0
I	64648	16	6464816	89,02	51	1,75	964	0
I	64648	03	6464803	110,37	63	1,75	969	0
A	66656	11	6665611	226,94	130	1,75	1046	0

A	64612	03	6461203	279,81	161	1,74	38	0
A	65620	04	6562004	214,10	123	1,74	143	0
C	64620	01	6462001	166,62	96	1,74	177	0
C	61634	14	6163414	53,84	31	1,74	436	0
C	61634	15	6163415	64,22	37	1,74	451	0
I	64633	17	6463317	170,32	98	1,74	497	0
C	62638	18	6263818	78,33	45	1,74	498	0
A	66646	37	6664637	191,86	110	1,74	685	0
C	61644	18	6164418	81,64	47	1,74	716	0
I	62643	02	6264302	1241,62	713	1,74	837	0
C	62638	02	6263802	95,95	55	1,74	841	0
A	67641	82	6764182	227,58	131	1,74	863	0
I	63643	10	6364310	97,34	56	1,74	970	0
C	64656	04	6465604	286,10	164	1,74	1010	1970
A	65650	02	6565002	81,89	47	1,74	1079	0
A	67660	08	6766008	94,07	54	1,74	1088	0
C	65657	04	6565704	74,90	43	1,74	1119	0
C	61620	26	6162026	98,45	57	1,73	85	0
C	61620	15	6162015	138,34	80	1,73	100	0
C	63620	43	6362043	93,47	54	1,73	103	0
C	61621	09	6162109	86,65	50	1,73	307	0
I	64636	11	6463611	146,94	85	1,73	396	0
A	66646	23	6664623	93,67	54	1,73	426	0
I	64633	03	6463303	140,12	81	1,73	612	0
I	62633	09	6263309	156,14	90	1,73	631	0
A	66646	16	6664616	124,76	72	1,73	704	0
C	62638	25	6263825	84,76	49	1,73	794	0
A	66650	11	6665011	236,94	137	1,73	974	0
I	65656	04	6565604	283,34	164	1,73	1023	1970
A	64612	26	6461226	74,17	43	1,72	36	0
C	61620	24	6162024	127,48	74	1,72	97	0
C	61620	40	6162040	132,76	77	1,72	122	0
I	62620	11	6262011	249,78	145	1,72	401	0
A	59620	11	5962011	226,39	132	1,72	402	0
A	66646	21	6664621	120,56	70	1,72	539	0
C	65633	16	6563316	92,94	54	1,72	653	0
C	63655	09	6365509	223,70	130	1,72	998	0
C	61620	17	6162017	141,80	83	1,71	120	0
A	65620	09	6562009	160,98	94	1,71	209	0
C	61622	01	6162201	126,69	74	1,71	288	0
C	63620	27	6362027	140,54	82	1,71	299	0
A	61628	01	6162801	336,88	197	1,71	496	0
C	62638	17	6263817	44,46	26	1,71	517	0
C	61644	23	6164423	51,37	30	1,71	780	0
I	65646	01	6564601	1480,29	866	1,71	835	0
A	66656	12	6665612	150,28	88	1,71	1013	0
A	63612	02	6361202	135,76	80	1,70	14	0
A	62600	08	6260008	80,08	47	1,70	20	0
A	63611	03	6361103	130,52	77	1,70	54	0
I	63636	06	6363606	123,98	73	1,70	321	0
I	64636	10	6463610	147,82	87	1,70	413	0
C	62638	16	6263816	85,22	50	1,70	526	0
A	66630	37	6663037	167,92	99	1,70	535	0
I	65647	07	6564707	168,78	99	1,70	692	0
C	61644	22	6164422	93,23	55	1,70	802	0
C	62638	04	6263804	186,70	110	1,70	812	0
I	62640	17	6264017	144,12	85	1,70	831	0
I	64648	05	6464805	122,54	72	1,70	927	0
C	63625	02	6362502	182,31	108	1,69	84	0
A	64612	34	6461234	153,81	91	1,69	121	0
C	63620	01	6362001	153,55	91	1,69	139	0
A	66646	25	6664625	77,89	46	1,69	459	0
C	65621	16	6562116	114,81	68	1,69	559	0
I	62633	04	6263304	154,10	91	1,69	593	0
C	61634	02	6163402	157,12	93	1,69	633	0
C	65644	09	6564409	84,64	50	1,69	720	0
A	61655	01	6165501	5726,79	3391	1,69	972	0
A	62600	05	6260005	58,66	35	1,68	51	0
C	61620	06	6162006	262,84	156	1,68	178	0

I	64636	07	6463607	164,37	98	1,68	495	0
I	64630	14	6463014	154,74	92	1,68	573	0
C	61644	13	6164413	140,85	84	1,68	742	0
I	65645	05	6564505	153,18	91	1,68	761	0
A	65654	07	6565407	57,20	34	1,68	911	0
C	61620	35	6162035	137,33	82	1,67	83	0
C	64620	16	6462016	114,93	69	1,67	98	0
C	63625	06	6362506	167,03	100	1,67	133	0
C	63625	03	6362503	83,31	50	1,67	152	0
A	65620	10	6562010	156,81	94	1,67	203	0
A	65620	35	6562035	79,97	48	1,67	306	0
C	61634	13	6163413	107,14	64	1,67	467	0
I	62633	06	6263306	137,20	82	1,67	548	0
I	62631	04	6263104	140,03	84	1,67	553	0
I	62633	05	6263305	123,94	74	1,67	557	0
A	66646	34	6664634	111,57	67	1,67	654	0
I	63643	09	6364309	295,57	177	1,67	906	0
I	65656	11	6565611	133,44	80	1,67	940	0
A	65650	05	6565005	55,24	33	1,67	1042	0
A	67660	09	6766009	147,02	88	1,67	1120	0
C	61620	43	6162043	154,46	93	1,66	95	0
C	64620	05	6462005	73,14	44	1,66	161	0
I	63636	05	6363605	36,46	22	1,66	308	0
A	66646	42	6664642	501,16	301	1,66	745	0
C	65644	02	6564402	491,63	296	1,66	838	0
I	63643	01	6364301	155,74	94	1,66	947	0
A	65654	01	6565401	77,98	47	1,66	1039	0
A	62600	15	6260015	185,92	113	1,65	18	0
C	63625	05	6362505	127,32	77	1,65	131	0
C	64620	18	6462018	137,36	83	1,65	151	0
A	65620	11	6562011	71,15	43	1,65	197	0
C	61622	03	6162203	83,92	51	1,65	230	0
C	65621	37	6562137	195,94	119	1,65	404	0
I	64636	12	6463612	97,49	59	1,65	424	0
I	64637	03	6463703	289,83	176	1,65	472	1970
A	60634	04	6063404	155,11	94	1,65	484	0
I	63635	02	6363502	93,98	57	1,65	556	0
I	65638	03	6563803	130,52	79	1,65	668	0
A	66630	04	6663004	458,37	277	1,65	748	0
I	65647	01	6564701	190,12	115	1,65	808	1970
I	63643	05	6364305	75,80	46	1,65	878	0
A	67660	19	6766019	46,09	28	1,65	1101	0
I	63634	07	6363407	113,48	69	1,64	311	0
I	62620	04	6262004	83,76	51	1,64	347	0
A	60634	14	6063414	111,64	68	1,64	461	0
C	65633	04	6563304	42,76	26	1,64	651	0
A	66646	35	6664635	275,88	168	1,64	707	0
C	65644	11	6564411	181,64	111	1,64	755	0
I	64642	01	6464201	109,56	67	1,64	1029	0
A	62600	06	6260006	58,60	36	1,63	59	0
C	63620	28	6362028	125,44	77	1,63	260	0
I	65637	05	6563705	153,68	94	1,63	482	0
A	66646	12	6664612	189,36	116	1,63	717	0
A	62600	07	6260007	169,70	105	1,62	19	0
C	61620	23	6162023	68,08	42	1,62	102	0
A	66646	28	6664628	71,18	44	1,62	563	0
C	61620	02	6162002	117,64	73	1,61	157	0
C	62627	17	6262717	65,87	41	1,61	186	0
C	62627	20	6262720	48,36	30	1,61	201	0
C	63620	33	6362033	86,70	54	1,61	266	0
I	62630	07	6263007	53,11	33	1,61	591	0
I	62640	08	6264008	651,42	405	1,61	847	0
C	65657	18	6565718	117,70	73	1,61	1093	0
A	64612	39	6461239	172,44	108	1,60	144	0
C	65621	34	6562134	168,07	105	1,60	483	0
A	60634	07	6063407	423,72	265	1,60	527	0
I	64630	03	6463003	239,26	150	1,60	588	0
A	67660	05	6766005	129,85	81	1,60	1050	0
A	66650	03	6665003	168,49	105	1,60	1084	0



C	63625	16	6362516	138,75	87	1,59	110	0
A	65620	06	6562006	77,81	49	1,59	163	0
C	65621	50	6562150	100,36	63	1,59	319	0
I	64636	15	6463615	35,04	22	1,59	379	0
C	61634	05	6163405	143,36	90	1,59	567	0
A	66630	09	6663009	179,82	113	1,59	679	0
C	65644	04	6564404	166,48	105	1,59	749	0
I	64631	04	6463104	201,62	127	1,59	763	0
A	66646	45	6664645	177,83	112	1,59	824	0
I	65656	12	6565612	176,41	111	1,59	981	0
A	67660	27	6766027	82,82	52	1,59	1106	0
C	63625	13	6362513	121,70	77	1,58	107	0
C	62627	10	6262710	234,32	148	1,58	240	0
A	60634	09	6063409	153,26	97	1,58	515	0
A	66630	40	6663040	153,19	97	1,58	660	0
A	59620	35	5962035	122,56	78	1,57	166	0
C	61620	01	6162001	89,57	57	1,57	222	0
C	64620	07	6462007	106,86	68	1,57	223	0
C	62627	05	6262705	59,77	38	1,57	361	0
I	64636	06	6463606	105,30	67	1,57	471	0
C	61634	26	6163426	291,05	185	1,57	549	0
A	66656	02	6665602	111,42	71	1,57	1095	0
C	63620	06	6362006	289,46	186	1,56	221	0
C	65621	05	6562105	171,19	110	1,56	417	0
I	64636	17	6463617	196,88	126	1,56	452	1970
C	61644	10	6164410	109,54	70	1,56	758	0
A	66656	19	6665619	111,05	71	1,56	1043	0
A	67660	12	6766012	166,78	107	1,56	1126	0
C	64620	04	6462004	78,82	51	1,55	164	0
C	61634	12	6163412	54,40	35	1,55	519	0
C	65644	10	6564410	93,03	60	1,55	769	0
A	65620	39	6562039	47,88	31	1,54	330	0
C	62627	04	6262704	129,56	84	1,54	345	0
A	59620	03	5962003	81,76	53	1,54	374	0
I	64630	10	6463010	164,53	107	1,54	487	0
C	65633	13	6563313	83,19	54	1,54	546	0
A	66630	44	6663044	141,84	92	1,54	750	0
I	63640	09	6364009	865,47	562	1,54	836	0
I	64640	11	6464011	349,40	227	1,54	910	0
I	64648	14	6464814	80,31	52	1,54	934	0
A	66650	15	6665015	104,84	68	1,54	1066	0
C	61621	17	6162117	116,48	76	1,53	298	0
A	66646	27	6664627	108,52	71	1,53	512	0
I	64630	11	6463011	144,99	95	1,53	518	0
A	67641	85	6764185	558,73	365	1,53	885	0
A	62660	20	6266020	65,74	43	1,53	1108	0
A	59620	23	5962023	176,47	116	1,52	332	0
A	60634	24	6063424	104,55	69	1,52	370	0
I	64648	04	6464804	165,61	109	1,52	907	0
I	65656	07	6565607	121,20	80	1,52	950	0
A	67660	20	6766020	69,94	46	1,52	1102	0
A	63611	07	6361107	288,58	191	1,51	13	0
A	64612	40	6461240	205,74	136	1,51	136	0
C	61620	27	6162027	122,35	81	1,51	154	0
C	64620	03	6462003	81,72	54	1,51	165	0
I	63636	12	6363612	117,56	78	1,51	337	0
A	59620	05	5962005	96,70	64	1,51	430	0
A	65650	16	6565016	40,76	27	1,51	1076	0
C	63624	01	6362401	1016,75	676	1,50	179	0
A	65620	15	6562015	59,96	40	1,50	199	0
C	65621	45	6562145	128,87	86	1,50	384	0
C	65621	43	6562143	88,51	59	1,50	386	0
A	66646	08	6664608	236,55	158	1,50	826	0
A	60634	08	6063408	76,10	51	1,49	523	0
A	66646	40	6664640	138,76	93	1,49	713	0
C	65657	09	6565709	225,74	152	1,49	1094	0
A	60634	05	6063405	99,36	67	1,48	479	0
A	63611	10	6361110	86,95	59	1,47	11	0
C	63620	32	6362032	55,70	38	1,47	225	0

C	63620	11	6362011	186,07	127	1,47	255	0
A	59620	21	5962021	117,86	80	1,47	314	0
I	64630	06	6463006	89,66	61	1,47	494	0
I	65647	15	6564715	145,10	99	1,47	784	1970
I	62640	16	6264016	122,02	83	1,47	843	0
C	64650	07	6465007	223,68	152	1,47	1035	0
C	61620	09	6162009	172,84	118	1,46	135	0
C	63620	07	6362007	214,43	147	1,46	213	0
A	65620	36	6562036	55,42	38	1,46	301	0
C	61621	04	6162104	77,56	53	1,46	318	0
A	60634	11	6063411	64,16	44	1,46	469	0
I	62633	07	6263307	135,68	93	1,46	550	0
I	63640	03	6364003	226,16	155	1,46	918	0
C	63655	14	6365514	565,74	388	1,46	1033	0
C	65657	08	6565708	128,74	88	1,46	1114	0
C	63625	04	6362504	174,36	120	1,45	138	0
C	61623	04	6162304	134,61	93	1,45	180	0
C	63620	21	6362021	102,68	71	1,45	333	0
C	65621	47	6562147	455,17	313	1,45	394	0
C	65621	11	6562111	93,94	65	1,45	440	0
C	62638	19	6263819	71,08	49	1,45	558	0
A	66630	05	6663005	267,46	184	1,45	764	0
A	67641	74	6764174	180,70	125	1,45	795	0
C	62641	11	6264111	72,40	50	1,45	879	0
C	64620	14	6462014	76,29	53	1,44	146	0
A	59620	32	5962032	142,56	99	1,44	205	0
C	63620	18	6362018	168,28	117	1,44	257	0
C	65621	51	6562151	275,86	192	1,44	329	0
A	67633	35	6763335	309,60	215	1,44	566	0
A	66650	08	6665008	147,32	102	1,44	1015	0
A	62660	16	6266016	92,88	65	1,43	1135	0
C	63625	14	6362514	100,90	71	1,42	69	0
C	61620	41	6162041	152,24	107	1,42	117	0
A	66646	24	6664624	66,58	47	1,42	409	0
A	59620	15	5962015	85,44	60	1,42	456	0
C	63620	46	6362046	67,90	48	1,41	108	0
C	65621	08	6562108	77,34	55	1,41	458	0
C	61644	19	6164419	45,05	32	1,41	770	0
C	64656	03	6465603	183,77	130	1,41	1041	0
A	62660	17	6266017	88,94	63	1,41	1121	0
A	62600	23	6260023	111,68	80	1,40	30	0
A	63611	04	6361104	136,04	97	1,40	56	0
A	63612	01	6361201	259,62	186	1,40	60	0
C	61621	05	6162105	139,80	100	1,40	360	0
A	66646	30	6664630	485,52	347	1,40	627	0
A	66646	03	6664603	109,06	78	1,40	858	0
C	65657	03	6565703	98,32	70	1,40	1077	0
A	67660	30	6766030	121,68	87	1,40	1124	0
A	62600	17	6260017	110,98	80	1,39	16	0
A	65620	16	6562016	553,07	398	1,39	184	0
A	65620	31	6562031	108,09	78	1,39	275	0
I	63636	09	6363609	91,58	66	1,39	304	0
I	63636	13	6363613	224,88	162	1,39	341	0
A	67633	33	6763333	149,76	108	1,39	542	0
A	66646	36	6664636	143,32	103	1,39	695	0
C	61634	06	6163406	223,90	162	1,38	674	0
A	63611	05	6361105	115,12	84	1,37	58	0
C	61620	22	6162022	100,30	73	1,37	104	0
C	63625	09	6362509	82,02	60	1,37	128	0
A	59620	27	5962027	160,19	117	1,37	261	0
A	59620	19	5962019	368,75	270	1,37	342	0
C	65621	42	6562142	67,16	49	1,37	382	0
C	65621	07	6562107	734,00	534	1,37	462	0
A	67641	75	6764175	136,00	99	1,37	785	0
C	65644	12	6564412	167,00	122	1,37	796	0
I	65656	06	6565606	169,54	124	1,37	996	0
C	63620	52	6362052	156,65	115	1,36	96	0
C	63620	23	6362023	157,52	116	1,36	320	0
C	62627	06	6262706	99,10	73	1,36	325	0

A	66646	15	6664615	92,20	68	1,36	691	0
A	66650	05	6665005	107,10	79	1,36	1064	0
A	67660	31	6766031	108,48	80	1,36	1122	0
C	61621	01	6162101	80,92	60	1,35	336	0
C	65621	38	6562138	72,80	54	1,35	418	0
C	65621	10	6562110	139,50	103	1,35	444	0
A	66630	38	6663038	127,96	95	1,35	570	0
A	66646	17	6664617	97,40	72	1,35	649	0
A	63611	08	6361108	166,26	124	1,34	8	0
C	61620	14	6162014	138,18	103	1,34	93	0
C	63620	53	6362053	78,81	59	1,34	106	0
C	65621	20	6562120	63,06	47	1,34	630	0
A	67660	06	6766006	135,48	101	1,34	1034	0
C	65657	25	6565725	97,63	73	1,34	1071	0
C	65621	32	6562132	231,54	174	1,33	449	0
C	65621	13	6562113	102,28	77	1,33	486	0
I	62633	08	6263308	257,40	194	1,33	580	0
I	65647	04	6564704	209,56	157	1,33	760	0
A	66630	06	6663006	265,07	199	1,33	773	0
I	65656	03	6565603	217,10	163	1,33	1053	1970
A	65620	07	6562007	100,26	76	1,32	219	0
C	65621	17	6562117	71,30	54	1,32	533	0
I	65637	03	6563703	311,36	235	1,32	586	0
I	65637	10	6563710	71,18	54	1,32	600	1970
I	63630	03	6363003	863,44	653	1,32	656	0
A	66650	07	6665007	202,52	154	1,32	1045	0
C	65621	15	6562115	110,04	84	1,31	501	0
C	65633	07	6563307	196,76	150	1,31	595	0
C	65657	12	6565712	72,20	55	1,31	988	0
C	65657	20	6565720	91,57	70	1,31	1057	0
C	65657	22	6565722	88,91	68	1,31	1063	0
C	63620	29	6362029	142,52	110	1,30	303	0
C	62638	10	6263810	164,72	127	1,30	545	0
A	66646	33	6664633	181,46	140	1,30	665	0
C	61644	08	6164408	82,16	63	1,30	793	0
C	65657	23	6565723	82,99	64	1,30	1067	0
A	64612	29	6461229	77,41	60	1,29	6	0
A	62600	26	6260026	160,73	125	1,29	41	0
C	61620	42	6162042	234,77	182	1,29	148	0
C	61620	05	6162005	185,09	143	1,29	174	0
A	59620	14	5962014	112,00	87	1,29	460	0
I	65630	02	6563002	141,50	110	1,29	708	0
C	63620	50	6362050	149,43	117	1,28	88	0
C	62638	07	6263807	136,73	107	1,28	696	0
I	64636	21	6463621	84,88	67	1,27	506	0
A	66646	31	6664631	76,34	60	1,27	621	0
A	66630	10	6663010	95,45	75	1,27	686	0
A	66656	17	6665617	85,09	67	1,27	1006	0
A	64612	02	6461202	121,89	97	1,26	35	0
A	62600	29	6260029	133,55	106	1,26	44	0
C	61620	21	6162021	59,14	47	1,26	116	0
C	63620	14	6362014	193,15	153	1,26	237	0
C	61621	16	6162116	85,66	68	1,26	263	0
A	67633	34	6763334	141,61	112	1,26	599	0
I	65647	03	6564703	118,14	94	1,26	800	0
A	62600	21	6260021	294,18	236	1,25	52	0
C	63625	15	6362515	121,46	97	1,25	65	0
C	61620	20	6162020	203,88	163	1,25	123	0
C	62627	08	6262708	127,60	102	1,25	283	0
A	59620	22	5962022	119,18	95	1,25	324	0
A	60634	15	6063415	130,02	104	1,25	412	0
I	65637	11	6563711	83,88	67	1,25	575	1970
A	64612	41	6461241	782,75	629	1,24	125	0
I	63636	04	6363604	69,68	56	1,24	350	0
A	60634	12	6063412	109,45	88	1,24	485	0
C	61634	25	6163425	1511,19	1219	1,24	547	0
C	63620	54	6362054	78,65	64	1,23	111	0
C	62627	19	6262719	98,36	80	1,23	214	0
A	66646	32	6664632	121,69	99	1,23	607	0

A	67633	36	6763336	128,33	104	1,23	623	0
A	66630	03	6663003	398,90	323	1,23	797	0
C	63620	22	6362022	137,73	113	1,22	327	0
A	59620	18	5962018	91,14	75	1,22	377	0
C	65621	09	6562109	261,83	215	1,22	450	0
I	64645	11	6464511	95,26	78	1,22	710	0
A	59620	08	5962008	112,99	93	1,21	415	0
C	65657	24	6565724	87,36	72	1,21	1070	0
A	62600	11	6260011	79,20	66	1,20	23	0
C	61634	09	6163409	74,32	62	1,20	590	0
A	62600	18	6260018	128,73	108	1,19	12	0
C	61620	04	6162004	160,49	135	1,19	167	0
A	65620	42	6562042	116,89	98	1,19	295	0
A	60634	17	6063417	152,19	128	1,19	338	0
C	61644	25	6164425	49,95	42	1,19	807	0
I	62640	07	6264007	120,64	101	1,19	834	0
A	67660	10	6766010	91,93	77	1,19	1113	0
C	63620	51	6362051	67,36	57	1,18	115	0
A	62600	16	6260016	160,78	137	1,17	17	0
A	59620	30	5962030	82,77	71	1,17	229	0
C	65621	40	6562140	120,81	103	1,17	363	0
A	59620	25	5962025	130,13	112	1,16	294	0
C	65621	18	6562118	56,88	49	1,16	587	0
I	64645	02	6464502	114,36	99	1,16	818	0
A	67641	83	6764183	144,66	125	1,16	850	0
C	63655	02	6365502	176,76	153	1,16	1026	0
C	65657	19	6565719	72,18	62	1,16	1055	0
C	65657	21	6565721	82,22	71	1,16	1062	0
A	65620	30	6562030	56,46	49	1,15	281	0
A	59620	12	5962012	173,08	151	1,15	399	0
A	66630	42	6663042	500,86	434	1,15	683	0
I	65646	08	6564608	218,14	190	1,15	733	0
I	65647	11	6564711	198,33	173	1,15	735	0
A	66646	41	6664641	120,98	105	1,15	762	0
A	65654	05	6565405	461,21	402	1,15	987	0
C	61622	08	6162208	104,65	92	1,14	258	0
A	59620	17	5962017	57,10	50	1,14	419	0
I	65646	05	6564605	103,50	91	1,14	721	0
C	61620	07	6162007	149,56	132	1,13	182	0
C	65621	39	6562139	49,50	44	1,13	422	0
A	66646	43	6664643	293,08	260	1,13	789	0
C	64656	01	6465601	348,98	309	1,13	1038	0
A	63611	06	6361106	77,35	69	1,12	61	0
C	61620	44	6162044	159,98	143	1,12	124	0
C	65633	15	6563315	80,50	72	1,12	669	0
C	65621	04	6562104	194,74	175	1,11	427	0
C	65621	12	6562112	113,95	103	1,11	437	0
I	62640	18	6264018	242,25	219	1,11	861	0
A	64612	23	6461223	772,04	705	1,10	37	0
C	65621	03	6562103	145,10	132	1,10	376	0
I	64638	05	6463805	134,44	122	1,10	658	0
A	66630	08	6663008	180,69	164	1,10	738	0
A	63611	09	6361109	50,13	46	1,09	10	0
A	65620	20	6562020	131,03	120	1,09	171	0
C	63620	15	6362015	140,62	130	1,08	227	0
A	59620	26	5962026	103,48	98	1,06	302	0
I	65638	05	6563805	160,68	152	1,06	634	0
C	65621	41	6562141	67,22	64	1,05	375	0
A	62600	19	6260019	90,82	87	1,04	57	0
C	61621	15	6162115	91,25	88	1,04	272	0
A	62600	14	6260014	87,39	85	1,03	27	0
C	61620	10	6162010	73,02	71	1,03	145	0
C	63620	48	6362048	128,88	126	1,02	86	0
C	62627	24	6262724	23,44	23	1,02	289	0
C	63620	40	6362040	65,42	65	1,01	231	0
I	63635	08	6363508	20,22	20	1,01	353	0
C	61634	21	6163421	64,42	64	1,01	365	0
C	61644	02	6164402	38,26	38	1,01	875	0
A	67660	11	6766011	62,37	62	1,01	1125	0

C	63625	08	6362508	62,25	62	1,00	130	0
A	65620	17	6562017	17,01	17	1,00	187	0
C	62627	21	6262721	20,08	20	1,00	251	0
A	65620	32	6562032	66,98	67	1,00	268	0
C	62627	09	6262709	346,08	347	1,00	335	0
C	61634	22	6163422	65,05	65	1,00	378	0
C	61634	20	6163420	77,14	77	1,00	408	0
I	63630	05	6363005	974,75	975	1,00	604	0
A	66646	19	6664619	9,01	9	1,00	673	0
I	63630	02	6363002	1434,25	1434	1,00	719	0
A	67633	42	6763342	246,09	246	1,00	723	0
I	64642	12	6464212	36,17	36	1,00	938	0
C	62654	04	6265404	25,11	25	1,00	942	0
C	64650	05	6465005	15,02	15	1,00	1068	0
A	67660	21	6766021	30,06	30	1,00	1104	0
A	67660	22	6766022	67,11	67	1,00	1105	0
A	67660	24	6766024	82,82	83	1,00	1111	0
C	65657	05	6565705	48,06	48	1,00	1117	0
A	63611	13	6361113	19,84	20	0,99	1	0
A	62600	10	6260010	76,55	77	0,99	22	0
C	61620	34	6162034	39,72	40	0,99	34	0
C	61620	28	6162028	27,67	28	0,99	74	0
C	62627	14	6262714	31,75	32	0,99	168	0
C	64620	10	6462010	35,68	36	0,99	192	0
C	62627	22	6262722	18,72	19	0,99	236	0
A	65620	24	6562024	47,54	48	0,99	249	0
A	65620	34	6562034	9,93	10	0,99	259	0
A	59620	24	5962024	97,02	98	0,99	287	0
C	62627	25	6262725	26,74	27	0,99	317	0
C	61634	23	6163423	75,61	76	0,99	389	0
C	65633	08	6563308	33,66	34	0,99	505	0
A	67633	32	6763332	107,19	108	0,99	562	0
C	61644	24	6164424	42,56	43	0,99	819	0
C	61644	01	6164401	30,79	31	0,99	866	0
C	63656	02	6365602	16,83	17	0,99	990	0
A	65650	14	6565014	24,80	25	0,99	1037	0
C	63625	07	6362507	27,53	28	0,98	134	0
A	59620	10	5962010	98,74	101	0,98	405	0
A	66630	39	6663039	96,72	99	0,98	614	0
I	64642	13	6464213	23,56	24	0,98	994	0
A	66656	07	6665607	26,54	27	0,98	1090	0
A	59620	28	5962028	117,98	122	0,97	273	0
C	61620	08	6162008	96,26	100	0,96	127	0
A	60640	07	6064007	9627,68	9978	0,96	840	0
A	67633	38	6763338	146,70	154	0,95	644	0
A	64612	37	6461237	151,56	162	0,94	94	0
C	63620	47	6362047	122,38	130	0,94	142	0
C	65621	46	6562146	98,08	105	0,93	390	0
C	61621	03	6162103	100,77	109	0,92	313	0
C	63620	02	6362002	104,63	115	0,91	129	0
C	63620	04	6362004	42,07	47	0,90	183	0
A	59620	29	5962029	113,85	126	0,90	280	0
I	64648	13	6464813	62,61	70	0,89	886	0
A	66656	06	6665606	109,45	123	0,89	1092	0
A	62600	30	6260030	91,35	106	0,86	45	0
C	63655	11	6365511	31,03	36	0,86	997	0
A	65620	08	6562008	52,84	62	0,85	215	0
A	67660	23	6766023	69,02	81	0,85	1107	0
A	65620	03	6562003	132,24	157	0,84	90	0
A	65654	02	6565402	36,64	44	0,83	1048	0
C	62627	12	6262712	47,02	58	0,81	211	0
A	64612	04	6461204	239,53	300	0,80	33	0
A	65620	19	6562019	56,92	71	0,80	181	0
C	61622	04	6162204	47,21	59	0,80	250	0
C	61620	31	6162031	54,19	69	0,79	78	0
C	65621	44	6562144	39,54	51	0,78	392	0
A	67660	07	6766007	68,47	88	0,78	1059	0
C	61620	29	6162029	32,21	42	0,77	77	0
C	65621	48	6562148	39,28	51	0,77	351	0

I	65646	10	6564610	45,92	60	0,77	724	0
A	67660	32	6766032	50,67	66	0,77	1141	0
A	60634	16	6063416	58,04	77	0,75	381	0
A	67660	36	6766036	74,56	100	0,75	1138	0
C	61620	19	6162019	56,66	77	0,74	64	0
A	64612	31	6461231	318,07	434	0,73	39	0
A	65620	18	6562018	73,68	101	0,73	185	0
A	67660	02	6766002	1868,48	2549	0,73	1136	0
A	62600	09	6260009	37,09	52	0,71	21	0
A	66656	18	6665618	114,42	167	0,69	1040	0
A	59620	04	5962004	37,18	55	0,68	369	0
A	62600	25	6260025	46,33	69	0,67	26	0
C	62638	21	6263821	80,48	122	0,66	637	0
A	65620	29	6562029	25,39	39	0,65	226	0
C	65621	01	6562101	104,78	162	0,65	395	0
A	62600	31	6260031	164,16	259	0,63	47	0
A	59620	13	5962013	59,70	95	0,63	465	0
A	59620	20	5962020	83,23	135	0,62	362	0
C	65621	02	6562102	118,00	191	0,62	387	0
A	67641	76	6764176	334,55	536	0,62	804	0
A	67660	35	6766035	92,43	150	0,62	1139	0
C	61620	11	6162011	60,76	99	0,61	150	0
C	63620	05	6362005	69,60	114	0,61	176	0
A	66650	02	6665002	17,71	29	0,61	1085	0
C	65621	49	6562149	74,75	124	0,60	340	0
C	61620	12	6162012	21,20	36	0,59	156	0
A	62660	18	6266018	185,27	314	0,59	1134	0
C	61644	05	6164405	13,60	24	0,57	813	0
C	63655	12	6365512	20,15	36	0,56	985	0
C	62641	02	6264102	119,17	218	0,55	960	0
A	67633	40	6763340	930,92	1714	0,54	725	0
A	60634	23	6063423	30,58	58	0,53	368	0
A	62600	27	6260027	100,38	199	0,50	42	0
A	65620	02	6562002	25,13	55	0,46	62	0
A	66630	11	6663011	1095,28	2412	0,45	693	0
A	67633	37	6763337	240,20	557	0,43	670	0
A	60640	09	6064009	915,24	2182	0,42	810	0
I	63643	07	6364307	65,90	168	0,39	893	1970
A	66656	05	6665605	131,75	389	0,34	1097	0
C	61620	03	6162003	40,58	141	0,29	162	0
A	65620	22	6562022	62,07	211	0,29	212	0
A	65620	23	6562023	25,23	88	0,29	245	0
I	64636	13	6463613	17,78	61	0,29	364	0
A	64612	35	6461235	15,52	66	0,24	109	0
A	65620	01	6562001	351,06	3260	0,11	89	0
I	62644	03	6264403	30,52	293	0,10	777	0
A	66630	47	6663047	23,35	238	0,10	798	0
A	66630	41	6663041	348,32	3953	0,09	678	0
A	62600	12	6260012	0,00	50	0,00	25	0
A	62600	28	6260028	0,00	204	0,00	43	0
C	61620	18	6162018	0,00	87	0,00	66	0
C	63620	45	6362045	0,00	65	0,00	67	0
A	64612	36	6461236	0,00	64	0,00	101	0
C	63625	18	6362518	0,00	86	0,00	114	0
C	61623	06	6162306	0,00	91	0,00	193	0
C	61621	11	6162111	0,00	43	0,00	238	0
C	63620	41	6362041	0,00	20	0,00	256	1970
I	63636	08	6363608	0,00	26	0,00	265	0
I	62620	07	6262007	0,00	59	0,00	270	0
I	62620	12	6262012	0,00	79	0,00	278	0
A	60634	20	6063420	0,00	85	0,00	323	0
C	63620	26	6362026	0,00	135	0,00	348	1970
I	63634	10	6363410	0,00	58	0,00	371	0
I	64636	14	6463614	0,00	77	0,00	391	0
I	63635	05	6363505	0,00	102	0,00	403	0
I	64637	02	6463702	0,00	167	0,00	407	1970
I	64633	12	6463312	0,00	35	0,00	410	1970
I	64633	13	6463313	0,00	25	0,00	421	1970
I	63635	09	6363509	0,00	66	0,00	428	0

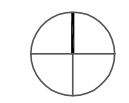
I	63636	02	6363602	0,00	73	0,00	439	0
I	63635	04	6363504	0,00	52	0,00	442	0
I	64633	14	6463314	0,00	57	0,00	443	1970
A	60634	13	6063413	0,00	70	0,00	445	0
I	64633	11	6463311	0,00	60	0,00	457	1970
I	64630	08	6463008	0,00	149	0,00	463	0
I	64633	09	6463309	0,00	57	0,00	476	1970
I	64633	10	6463310	0,00	191	0,00	478	1970
I	64633	15	6463315	0,00	67	0,00	488	1970
I	65637	07	6563707	0,00	36	0,00	489	0
I	64633	08	6463308	0,00	64	0,00	508	1970
C	65633	09	6563309	0,00	19	0,00	520	0
A	60640	08	6064008	0,00	57	0,00	536	0
C	61634	08	6163408	0,00	34	0,00	576	0
I	64637	01	6463701	0,00	315	0,00	584	1970
I	62633	10	6263310	0,00	114	0,00	608	0
I	65630	01	6563001	0,00	22	0,00	638	0
I	65637	02	6563702	0,00	236	0,00	655	1970
I	63630	08	6363008	0,00	57	0,00	659	0
I	65637	01	6563701	0,00	293	0,00	662	1970
I	65638	08	6563808	0,00	116	0,00	672	0
I	64645	12	6464512	0,00	67	0,00	688	0
I	65647	08	6564708	0,00	73	0,00	694	0
C	61644	17	6164417	0,00	60	0,00	727	0
C	61644	16	6164416	0,00	84	0,00	736	0
I	64645	05	6464505	0,00	562	0,00	754	1970
I	64645	01	6464501	0,00	240	0,00	823	1970
I	63647	08	6364708	0,00	48	0,00	867	0
I	63643	02	6364302	0,00	73	0,00	924	0
C	62641	12	6264112	0,00	243	0,00	932	1970
I	64642	10	6464210	0,00	228	0,00	953	0
I	64648	18	6464818	0,00	86	0,00	1001	0
A	65654	03	6565403	0,00	296	0,00	1009	0
A	65650	08	6565008	0,00	54	0,00	1030	0
A	66650	14	6665014	0,00	143	0,00	1036	0
C	64650	08	6465008	0,00	71	0,00	1049	0
C	64656	02	6465602	0,00	59	0,00	1073	0
A	66656	20	6665620	0,00	165	0,00	1096	0
A	67660	37	6766037	0,00	156	0,00	1137	0





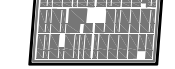
- PARCELAS POSTERIORES A 1970
- EDIFICABILIDAD MAYOR A 1.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> EN PARCELAS POSTERIORES A 1970
- EDIFICABILIDAD MAYOR A 2.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> EN PARCELAS POSTERIORES A 1970
- EDIFICABILIDAD MAYOR A 2.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> EN PARCELAS POSTERIORES A 1970

— DELIMITACIÓN DE CONJUNTO HISTÓRICO APROBADA POR LA DELEGACIÓN DE CULTURA LA JUNTA DE ANDALUCÍA



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

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



INNOVACIÓN DE NN.SS.  
Julio 2008

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD  
SIN ESCALA

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



RESPUESTAS A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS A LA  
APROBACION INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION  
DEL CENTRO HISTORICO DE SANTA FE (GRANADA)

**RESPUESTAS A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACION INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO DE SANTA FE**

**01**

**Alegación de D<sup>a</sup> María Angeles Trasierra García, en representación del Grupo Municipal del Partido Popular en el Ayuntamiento de Santa Fe**

Resumen de la alegación:

Innecesariedad de la revisión del planeamiento.

Vulneración del principio de seguridad jurídica e indefensión, con la aprobación del Plan Especial.

Vulneración de rango del instrumento de planeamiento, ya que el Plan Especial abarca materias propias de Plan General

Solicita:

La modificación del Plan Especial en virtud de las alegaciones formuladas.

Respuesta:

En cuanto a la innecesariedad de la revisión, se trata tanto en su formulación como en su desarrollo de una crítica de carácter político en la que entendemos que el Equipo Redactor no debe entrar, sin perjuicio de tener su opinión propia.

Entendemos que no existe la vulneración del principio de seguridad jurídica ni la indefensión alegadas, al encontrarse el Plan Especial en trance de aprobación con perfecta adecuación a derecho en cuanto a su tramitación y contenido, limitándose la alegación que se comenta a enunciar con carácter general que ha de entenderse por inseguridad jurídica o por indefensión, sin concretarse en que modo se ven reflejadas en el texto del Plan Especial.

Por último, respecto de las posibles materias de planeamiento general a que pueda afectar el Plan Especial, precisamente por eso se ha tramitado una innovación por modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, figura jurídica a nuestro entender adecuada, de conformidad con lo establecido en el artículo 38 de la LOUA.

**02**

**Alegación de D. José Agustín Rodríguez Burgos, en representación de PUERTA HISPANIDAD S.L.**

Resumen de la alegación:

La mercantil alegante es propietaria de unos terrenos en el ámbito del Plan Especial (c/ Santa de Bogotá 2, esquina c/ Arrecife 13) que aparece como dos fincas catastrales distintas, cuando en realidad es una sola; habiéndose procedido a su agrupación parcelaria por escritura notarial de fecha 04.06.03 si bien sin inscripción de la misma en el Catastro hasta el momento.

Solicita:

La plasmación en el parcelario del Plan Especial de las dos fincas como una sola.

Respuesta:

Se estima la alegación si se acredita que se ha tramitado y aparece en el Catastro la mencionada agrupación de fincas.

**03**

**Alegación de D<sup>a</sup> Mercedes Extremera García, en representación de DISGAS LOS NEVEROS, S.L.,**

Resumen de la alegación

Propietaria de los solares y edificaciones situadas en la manzana delimitada por la c/ de las Cruces, c/ Rufino y Callejón de las Viñas. Presentaron en su día proyecto de demolición y edificación de 35 viviendas y locales, que se remitió por el Ayuntamiento a la Delegación de Cultura para informe preceptivo al afectarle el Conjunto Histórico Artístico. Cultura resolvió de modo desfavorable; denegando el Ayuntamiento la licencia.

Encauza en esencia sus alegaciones en las que a su vez formuló a un Estudio de Detalle realizado por un vecino. Habrá de verse en el Ayuntamiento la tramitación y desarrollo de ese Estudio de Detalle. Igualmente solicita la exclusión de sus parcelas de la UE 13/02 y la elevación de la intensidad de ocupación.

*Falta información al equipo redactor para pronunciarse sobre la alegación.*

**04**

**Alegación de D. Manuel Ramírez Cara, en representación de MAPEM E HIJOS S.L.,**

Resumen de la alegación

Pone en conocimiento de los redactores del Plan de la existencia de un ESTUDIO DE DETALLE Y CONVENIO URBANÍSTICO de manzana del Edificio V Centenario. Se ha solicitado Licencia de Obras en el verano de 2006. La fachada de esta edificación a C/ Calderón está incluida en el Conjunto Histórico.

Solicita

La coherencia entre estos documentos aprobados y convenidos con el Ayuntamiento y lo expresado por el Plan.

Respuesta

Entendemos ha de estimarse la alegación y serán examinados estos documentos para fijar las determinaciones del Plan a este respecto, así como tenidos en cuenta los derechos adquiridos.

**05**

**Alegación de D. Juan Miguel Ávila Rojas, NIF: 23652820B, en representación de NAVIRO INMOBILIARIA 2000, S.L**

Resumen de la alegación

Propietarios de todas las parcelas (1 a 12) de la Manzana 17b. Manifiesta su intención de promover viviendas tan pronto como entre en vigor el presente Plan. Se describe la situación de solar de todas las parcelas mencionadas, con un edificio colindante de altura aprox. 14 metros. Se adjuntan fotografías. Recuerda la inclusión de las parcelas 9 a 12 en la UE 13/04, y la necesidad de que las Unidades de ejecución según el art. 105.1 de la LOUA, tengan aseguradas su idoneidad técnica y viabilidad económica.

Solicita

La definición en el Plano de Alturas (1.10.2.b) del Plan todas las parcelas de la manzana 17b como solar.

La inclusión de todas las parcelas en la UE 13/04 con los siguientes objetivos añadidos:

- ocultación de medianera del edificio trasero emergente.
- ensanchamiento de la C/ Teothuacán en su encuentro con la C/ Rosa.

Así mismo por este ensanchamiento y pérdida de la edificabilidad correspondiente a la parcela 12 se pide la compensación con edificabilidad a distribuir en la UE 1/04.

Respuesta

Entendemos que ha de estimarse la alegación y será modificado el Plano de alturas. Se tendrán en cuenta la posible ampliación de la UE, así como serán fijadas sus condiciones de edificabilidad en atención a las modificaciones de alineación.

Se desestiman los objetivos propuestos como tales en espera de un estudio más detallado de la situación de solar consecuencia de la propia alegación.

**06**

**Alegación de D. Juan Miguel Ávila Rojas, NIF: 23652820B, en representación de NAVIRO INMOBILIARIA 2000, S.L**

Resumen de la alegación

Propietarios de la Parcela 2 de la Manzana 15 de R.C. 6363402 en C/ Isabel La Católica Nº 4.

El Plan propone dicho inmueble como equipamiento (1.10.1) e informa de deterioro alto de su Estado (1.10.2.d). Se encuentra catalogado en la ficha T11, valorándose sus revestimientos, cerrajería, se sugiere en la ficha conservar la estructura de huecos, patios y escalera.

Según el alegante la altura libre de plantas es muy escasa para ese uso propuesto. Las dimensiones del patio resultan insalubres.

Solicita

Cambiar el nivel de catalogación a Ambiental en atención a la deficiente funcionalidad de los espacios interiores y a su mal estado de conservación. Las cualidades quedan reducidas únicamente a las ambientales que aporta al espacio urbano.

Al mismo tiempo dice que no debería considerarse incluida en el Catálogo dada la ausencia de valores históricos y culturales.

Eliminar la propuesta de equipamiento futuro.

Respuesta

A falta de examinar interiormente la edificación (la alegación debiera presentar fotografías que den testimonio de sus argumentaciones), no procede estimar la alegación, la altura de plantas es indiferente a priori a la asignación de usos, por otro lado el uso rotacional es considerado prioritario.

**07**

**Alegación de D. Miguel Mansilla Álvarez**

**Resumen de la alegación**

Propietario de solar en C/Carmen nº 7. Expone las condiciones urbanísticas que las NNSS de 1998 le determinaba en su propiedad: 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de índice de edificabilidad y 100% de ocupación en cada una de sus plantas. Explica condiciones de la manzana en la que se incluye la parcela, así como de las construcciones recientes que son colindantes con la parcela objeto de la alegación (de tres plantas de altura, habiéndose efectuado agregaciones parcelarias entre Avda. de la Hispanidad y C/ de las Cruces). Afirma que las NNSS del 98 nunca han estado recogidas en el análisis del Conjunto Histórico de Santa Fe, ya que la zona no se encontraba en el recinto en aquél momento, sobre la cuál actuaban unas normas reguladoras lejanas al establecimiento de un criterio proteccionista.

Señala que la configuración morfológica, arquitectónica de la zona ha sido determinada por las intervenciones que en función de las NNSS se han ido produciendo.

Por otro lado indica la diferencia entre diversos ámbitos del Anillo exterior del Plan y la dificultad de entender la ordenanza de edificabilidad.

**Solicita**

Un mayor estudio de la manzana objeto de la alegación y de sus parcelas. Un reconocimiento de la realidad parcelaria y de la edificación recientemente construida y que caracterizan la tipología edificatoria. Solicita que se apliquen los índices edificatorios y las alturas reguladoras concordantes con el proceso iniciado y consolidado de la manzana.

En otro párrafo de la alegación pide el establecimiento de un régimen más flexible a la zona ampliada en el 2006. También unas alturas reguladoras próximas a lo consolidado de acuerdo con las NNSS, y una edificabilidad lucrativa que alcance los índices máximos determinables con las bonificaciones establecidas en el propio Plan.

Termina, por último, pidiendo el establecimiento de una altura reguladora de B+2 plantas, que por razones lógicas para el alegante es la susceptible de acoger usos plurifamiliares.

**Respuesta**

Se estudiará con una mayor profundidad las condiciones del conjunto del Anillo Exterior por entender efectivamente que reúne características diferenciadas de otros ámbitos del Conjunto Histórico.

Lo regulado es vigente precisamente hasta que deja de ser vigente, salvo procesos edificatorios en marcha. El periodo en que la normativa aplicable era de derecho la de las NNSS ha finalizado por entrar en vigor este Plan, y ese es precisamente su objeto:



actualizar las condiciones según un estudio más profundo y más especial de los ámbitos del Plan.

El Plan Especial ha considerado obviamente las determinaciones de las NNSS y está de acuerdo con el alegante que son éstas las que han producido las condiciones edificatorias actuales. Así pues el análisis se ha producido antes, durante y posteriormente a la aprobación de límite actualmente en proceso del BIC Conjunto Histórico de Santa Fe.

Se propone la desestimación de las condiciones edificatorias y las alturas reguladoras que numéricamente propone el alegante, según el criterio del Plan Especial las NNSS han contribuido con una normativa demasiado genérica y abusiva al deterioro de Santa Fe en su Conjunto Histórico, y ahora salvo procesos iniciados y derechos adquiridos le corresponde fijar sus propias reglas urbanizadoras y edificatorias en correspondencia con su propia propuesta para Santa Fe, no atendiendo exclusivamente a las NNSS anteriores y a su cumplimiento más o menos generalizado.

**08**

**Alegación de D. Miguel Ángel Fernández Aparicio**

**Resumen de la alegación**

Informa de la existencia de la Carta Arqueológica de Santa Fe. Hace especial hincapié en la dificultad que conlleva la gestión y posterior desarrollo de las Unidades de Ejecución, si bien las considera necesarias. Recuerda que estas Unidades de Ejecución se encuentran en suelo consolidado, por lo que sus propietarios se consideran con unos derechos urbanísticos adquiridos que dificultan mucho su desarrollo. Si este no se produjera eficazmente la degradación del centro, dice, continuaría acentuándose.

Apoya la propuesta de peatonalización del Centro Histórico, y desea el mayor de los éxitos para el Plan Especial por el bien de la ciudad y de todos.

**Solicita**

La adaptación de los aspectos arqueológicos del Plan a la Carta Arqueológica.

El impulso firme de la Corporación Municipal para el desarrollo de las UE, para las que propone el Sistema de Cooperación para su desarrollo.

La revisión de la delimitación de las UE para localizar elementos que dificulten la buena resolución de las mismas. Esta revisión la extiende el alegante a su vez a la redacción del documento, a la hora de clarificar los objetivos recomendables de los directivos.

Para mejorar y revitalizar el Centro, sugiere que se permita la edificación a parcelas con solares o edificaciones en ruina incluidas en UE una vez presentado un Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación, siempre que se ajusten a los establecido y contribuyendo a las cargas de urbanización, independientemente de los demás propietarios de la unidad. Esto sugiere sea contenido normativo del Plan.

**Respuesta**

Se considerará profundamente la gestión y el desarrollo de las UE. Se procurará localizar casos concretos de dificultades máximas para estudiar su exclusión de la UE. También se procurará dotar a la gestión de las UE de mecanismos de cambio de dirección o segregación de las unidades con el fin de llevar a cabo los objetivos de las mismas.

Se considerará la revisión también de los contenidos recomendables y normativos.

Se agradece el apoyo expresado al Plan Especial y el reconocimiento al trabajo de sus redactores, y se estudiarán las medidas adecuadas y su secuencialidad, para obtener un centro más peatonal y ambientalmente más saludable.

**09**

**Alegación de D. Agustín Jiménez Jiménez, y María José Villar Sánchez,**

Resumen de la alegación

Propietarios de vivienda en C/ Ronda de Sevilla nº 7, catalogada por el Plan Especial como Tipológica y descrita en la Ficha 49 del Catálogo. Afirma que las consideraciones descritas en esta ficha con son acordes con el estado real de la edificación:

- que no se ajusta a la definición de Nivel Tipológico del Plan.
- que la cubierta carece de interés, es de teja plana y con gran desnivel de un agua a otra de la casa.
- que la estructura y la fachada de la casa no son recuperables, afirmando que el estado de la edificación es de ruina decretada el 15 de noviembre de 2004 por el Sr. Alcalde, presentado apuntalamiento documentado por la administración.
- que las zapatas no son más que ménsulas decorativas de yeso.

Para ello los propietarios invitan al equipo redactor a visitar la casa.

Solicita

La eliminación de la Catalogación Tipológica.

La consideración en la ficha del estado de estructura y fachada como Malo.

La valoración de la cubierta como Mala y sin interés.

La corrección de la consideración de tener zapatas.

La corrección del estado general de la edificación y la eliminación del objetivo de su rehabilitación.

Respuesta

Se deja pendiente la resolución de la alegación a la visita a la vivienda catalogada.

Si se comprobaran los testimonios de los elegantes como válidos se reducirá la consideración de Catalogación Tipológica de la vivienda a Catalogación Ambiental por considerar que en el conjunto de ese tramo de Ronda de Sevilla la vivienda conforma junto con otras un conjunto de valores ambientales incuestionables. Así mismo, si esto fuera así, se procederá también a la corrección de los contenidos de la ficha.

**10**

**Alegación del Colegio de Ingenieros de caminos, Canales y Puertos, a través de su Delegación de Granada,**

Resumen de la alegación.

Plantea unas Recomendaciones y Alegaciones focalizadas sobre siete argumentos. Los que conciernen de una u otra manera al Plan Especial del Centro Histórico serían los siguientes y que se resumen e incardinan a modo de Respuesta:

1- Acerca de la centralidad territorial de Santa Fé-“entre Granada y el Aeropuerto”-, recomienda que el planeamiento de ámbito superior adopte medidas que la reconozcan y la potencien. Desde el Plan Especial se reconoce la importancia de esta cuestión y en este sentido se orientan las propuestas elaboradas de refuerzo de la centralidad en el entorno de las puertas, en apoyo de esta situación estratégica.

2- Se juzga positiva la propuesta de Áreas de Actuación como método de intervención que considera de manera integrada viario y edificación y que se refieren a ámbitos espaciales superiores al de la parcela individual.

3- Se valora positivamente, en general, la ordenanza de edificabilidad pero se aprecia su inadecuación para regular la edificabilidad en algunas grandes parcelas de la corona exterior para la cual la normativa debería ser modificada. Esta observación se valora absolutamente razonable y la continuación de los trabajos del Plan Especial deberá atender a una correcta solución de este problema.

4- Sobre la movilidad, considera razonables pero conflictivos los criterios de peatonalización y aparcamiento elaborados por el Plan Especial y recomienda la realización de un estudio de tráfico más minucioso para su puesta en práctica. La recomendación es muy positiva y es perfectamente viable su cumplimiento a partir, incluso podría ponerse en marcha antes, de la aprobación del Plan Especial.

5- Sobre los servicios urbanos, se recomienda un estudio más pormenorizado, de manera similar a la propuesta para la movilidad. Se recoge tal recomendación como muy razonable ya que sería un trabajo que vendría a reforzar las propuestas del P.E., avanzando pautas sobre su urbanización y prestando soporte, de esta manera, a la estrategia propuesta por el P.E. en su estudio económico-financiero.

6- La reclamación de un servicio técnico para la gestión y el desarrollo del Plan, que cuente con técnicos expertos en los aspectos señalados en 4 y 5, nos parece igualmente atendible por razonable y coherente con las propuestas del Plan.

**11**

**Alegación de D.Luis Agrela Rubio,**

Referente a la finca situada en Paseo Señor de la Salud n.1, cabe reconocer la afectación, por parte del P.E., de sus legítimos intereses y, por tanto, la necesidad de que el documento corrija sus determinaciones sobre esta parcela o, en caso contrario, se atienda a la indemnización a que tendría derecho.

**12**

**Alegación de D. Jerónimo Romero Rubiols, Arquitecto.**

Cabe agradecer su detallado estudio del documento y las sugerencias que propone.

- Concretamente, respecto al primer punto cabe precisar lo siguiente:

- Las alturas de los edificios se medirán entre la cota e referencia de planta baja y el arranque de la cubierta, inmediatamente por encima del último forjado. La regulación de alturas máximas según el número de plantas será:

Una planta- 4 metros

Dos plantas-7 metros, P.B. menor o igual que 4, P.P. menor o igual que 3.

Tres plantas-10 metros. La misma especificación anterior para P.B. y P.P.

Cuatro plantas-13 metros. La misma especificación anterior.

- Respecto al segundo: en la cuadrícula y en la cava no se podrán disponer sótanos llamándose así a las plantas inferiores a la P.B. En el anillo exterior se podrán disponer sótanos que, en cualquier caso, no podrán albergar usos residenciales.

Cuando la cota inferior del del forjado que soporta la planta baja esté por encima de 1.25 del nivel de la calle, se contabilizará a efectos de edificabilidad.

Respecto al cuarto punto, se manifiesta que la razón objetiva para que la cava tenga la mitad de bonificación que la cuadrícula central es que en esta es mayor la incidencia de los usos que se bonifican en la valoración patrimonial del conjunto. Téngase en cuenta que las bonificaciones no son otra cosa que el reconocimiento de la externalidad producida por ellas en términos de valor cívico-colectivo.

Respecto al punto 5 se reconoce y se toma el compromiso de elaborar una nueva ordenanza para el anillo exterior ante el conjunto de razones presentadas por esta y otras alegaciones.

Respecto a los puntos 7 y 8 se aceptan las sugerencias contenidas en ambos apartados.

Los puntos restantes abordan en conjunto criterios de una mayor claridad en la redacción y el dibujo de la ordenanza y por su razonable argumentación serán tenidos en cuenta.

**13**

**Alegación de Antonio José Velarde Rodríguez en representación de *Velarde.Plus 2010 S.L.***

Resumen de la alegación:

Se alega inicialmente una errata cartográfica; que la parcela catastral referida a la UE. 07/02, no es una sino dos parcelas independientes según el registro de la propiedad de Santa Fe, siendo éstas las fincas núm. 4646 de 526,21 m<sup>2</sup> (c/Noria) y la finca 4278 de 191,31 m<sup>2</sup> (c/Horno de Blanca 3,5).

En la actualidad dispone, en ambas parcelas, de una situación de solar por la demolición efectuada subsidiariamente por el Ayuntamiento en 1999.

El proyecto presentado para la parcela en cuestión de 522,103 m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta las NN.SS. (100% de ocupación, 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad, 3 plantas de altura) obtiene unos valores máximos de 1566,309 m<sup>2</sup> construidos de edificabilidad.

Respuesta:

La edificabilidad histórica del inmueble demolido (ver anexo gráfico de alegación) por el Ayuntamiento es de 790,0 m<sup>2</sup>.

Superficie construida P0=306,72 m<sup>2</sup>, P1=306,72 m<sup>2</sup>, P2=88,29 m<sup>2</sup>, P3=88,29m<sup>2</sup>, con dos patios interiores patio 1 = 6 m<sup>2</sup> y patio 2 = 18 m<sup>2</sup>.

La superficie de la parcela es aproximadamente de 522 m<sup>2</sup> según la certificación catastral, por lo que la edificación histórica era de 1,5. Cabe afirmar que con la edificabilidad de 1,8 más las bonificaciones posibles se produce un incremento de la edificabilidad razonable, pero el paso a 3 a todas luces excesivo.

La ocupación es de 306,72 m<sup>2</sup>.

Se conoce gracias al levantamiento del arquitecto técnico José Toro Mochón realizado en marzo de 1999.

En cuanto a la alegada indefinición en la Gestión económica y del Estudio económico financiero, así como su relación con el planeamiento específico de rango superior, se tendrá en cuenta el contenido de la alegación en cuanto suponga una mención a la normativa de obligatoria aplicación.

**14**

**Alegación de Purificación Corral García**

Resumen de la alegación:

Alegación 1. Referente a la AA. 1 UE. 01/04.Ronda de Sevilla 61, parcela 07.

Se alega que la parcela es demasiado pequeña para posibilitar una actuación de paso entre Ronda de Sevilla y Calle Álamos, quedándose en unas condiciones muy desfavorables como vivienda.

Año constr.	1.900
Sup. Parcela:	140 m2
Sup. Construida:	133 m2 (50+83)
Valor suelo:	7.603,62 euros.
Valor construcción:	8.879,38 euros.
Valor catastral:	16.483,00
Año valor:	2.006

Respuesta:

Ésta es una UE que busca mejorar la relación urbana entre la cuadrícula interior y la cava.

Entre La Puerta de Sevilla (puerta sur) y la esquina de la cuadrícula fundacional con Ronda de Loja (suroeste, aproximadamente 150 m. lineales) no existe ninguna posibilidad de paso hacia la zona de cava y anillo exterior.

La UE 01/04 se sitúa en una posición estratégica intermedia, que permitiría revitalizar conectar el final de la calle Álamos, con el itinerario peatonal interno norte-sur que une plaza San Agustín y plaza Garcilaso.

La UE 01/04 prevé la actuación de un paso peatonal en planta baja, permitiendo que se compense ese cambio de suelo privado a suelo público (servidumbre de paso), con un incremento de edificabilidad en el resto de las parcelas integradas en la UE.

Será una actuación pública de carácter singular y creemos que debe ser mantenida.

Alegación 2. De tipo cultural. El centro histórico de Santa Fe es un BIC.

Los ayuntamientos tienen, por ley, la tutela para asumir la conservación de estos bienes y la conservación y enriquecimiento del Patrimonio Histórico.

**RESPUESTA**

Será tenido en cuenta.



**15**

**Alegación de D<sup>a</sup> Pilar Callejas Fernández, Josefa Callejas Fernández**

Resumen de la alegación:

Disminución de los derechos urbanísticos -Desconocimiento del estudio económico de tales actuaciones incluidas la reparcelación del ámbito.

-Al ser un suelo urbano consolidado:

No vienen obligados a distribuir beneficios y cargas ni cesiones gratuitas.

Supone un grave perjuicio para los derechos y aprovechamientos urbanísticos de esta parte. Derecho de indemnización.

La inexistencia de deberes de cesión en suelo consolidado.

Inviabilidad e innecesariedad de inclusión de los solares en unidad de ejecución.

Incumplimientos de la innovación del planeamiento.

Respuesta a la alegación:

Se estudiará caso por caso el modelo más idóneo de desarrollo o modelo de actuación, si bien se señala que el modelo de gestión que se propugna en el Plan Especial es el de señalamiento de Areas de Actuación –con vocación de Areas de Gestión integrada, que contempla su establecimiento por delimitación de Unidades de Ejecución- a desarrollar preferentemente por Estudio de Detalle. En cada caso, será el modelo de desarrollo o gestión el que determine la necesidad de equidistribución y reparto en su caso de beneficios y cargas; no siendo en modo alguno desdeñable la remisión que hace el alegante a los procedimiento de normalización de fincas que fija el Reglamento de Gestión Urbanística –arts. 117 y ss.-

La existencia de unos valores tipológicos que quedan protegidos en catálogo y el entorno singular junto a Plaza Pacheco, aconsejan mantener esta Unidad de Ejecución, con el propósito de impulsar una actuación (Art. 144 y 145 de la LOUA) que debe salvaguardar los intereses privados pero que puede y debe orientarse a conseguir externalidades públicas.

Se demostrará su viabilidad en el estudio que incorporará el P.E. en su versión para la Aprob. Inicial.

Respecto al derecho de indemnización nuestro criterio es que no existe.

**16**

**Alegación de D. Manuel Guerrero Jiménez,**

Resumen de la alegación

Propietario de solar en c/Calderón nº51,  
En trámites de obtención de licencia de obras para edificio de oficinas y locales comerciales.  
La parcela se encuentra en la U.E. 12/01, parcela 02 manzana 01A/62641.

Solicita se especifique, en breve plazo de tiempo, el estudio de detalle que permita desarrollar el proyecto sobre la parcela, con los ajustes pertinentes que establezca el plan.

Las parcelas incluidas en esta U.E. presentan valores ambientales, y es su protección efectiva la que aconseja su gestión unitaria, así como la prioridad a otorgar al Estudio de Detalle, tal y como solicita el alegante.

Respuesta al INFORME de la Consejería de Cultura del DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE SANTA FE (GRANADA).

Respuesta al INFORME de la Consejería de Cultura del DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE SANTA FE (GRANADA).

Respecto a la DOCUMENTACIÓN APORTADA.....	2
Respecto al apartado ORDENANZAS Y ESTRATEGIAS.....	2
Respecto a las CONSIDERACIONES EN CUANTO A LAS NORMAS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN.....	5
Respecto a las CONSIDERACIONES RELACIONADAS CON LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ÁREAS DE ACTUACIÓN.....	6
Respecto a los ESPACIOS PÚBLICOS.....	7
Respecto a la ARQUEOLOGÍA.....	8
Respecto al CATÁLOGO.....	9
Respecto al apartado PARCELAS.....	11
Respecto a las RUINAS Y OTROS.....	12
Respecto a los ERRORES.....	12

El equipo redactor del PEP CH Santa Fe  
Granada Mayo de 2007

En la respuesta a este Informe se sigue literalmente el escrito y se va dando respuesta a las diferentes cuestiones planteadas.

#### Respecto a la DOCUMENTACIÓN APORTADA

1. Se procederá a cumplimentar los análisis y las informaciones que se detallan en el informe, que en muchos de los casos se encuentran ya en el documento, si bien es cierto que no siempre de una manera explícita. Así también la clarificación de los usos pormenorizados, la edificabilidad, las alturas, las zonas de aplicación de las ordenanzas, el sistema de espacios libres y criterios para su diseño, las dotaciones y los equipamientos comunitarios, el plano de alturas existentes, y la terminología de la normativa urbanística y de las ordenanzas.

#### Respecto al apartado ORDENANZAS Y ESTRATEGIAS

2. En relación a las distintas bonificaciones:

- **la bonificación para pasos transversales.** Se toma en consideración el INFORME. Se cumplimentarán las especificaciones señaladas para adecuarse en lo posible al criterio mencionado, matizando estas intervenciones con criterios de mínimos para permitir la contigüidad positiva y puntual entre calle y patios interiores. El criterio del P.E. estaba basado en la búsqueda de una mayor porosidad circulatoria peatonal y de una mayor imbricación de lo público y lo privado, que se pretendía conseguir con la creación de pasos transversales. Se respeta el criterio de Cultura y el P.E. pasa de inducir dichos pasos a minimizarlos, como argumenta Cultura.

- **la bonificación por contigüidad de patios;** defendemos la regulación propuesta en orden a: Primero, no impedir que algunos edificios puedan disponer su patio contiguo a fachada, siguiendo algunos buenos ejemplos históricos que hacen asomar, por encima del muro, un árbol a la calle y abren una brecha de luz a la misma. Segundo, para producir huecos mayores que los que se originan desde una optimización individual pero sin exigir un centrado a eje para todas las parcelas, toda vez que se dan grandes diferencias entre ellas en cuanto a tamaño, anchura y profundidad y cada edificio ha de encontrar el compromiso entre su óptima configuración individual y una conveniente contigüidad a las parcelas adyacentes. No obstante, se incorpora al documento la exigencia, para las

iniciativas que separen el patio del eje de manzana, de “justificar que se trata de un elemento histórico tradicional y no se modifica la trama urbana”.

- **la bonificación para la disposición común de escaleras.** Se toma en consideración el INFORME, suprimiendo la bonificación, aunque, no obstante en agregaciones parcelarias excepcionales que vengan reguladas por el plan, parece lógico recomendar una ubicación clara de las escaleras en relación a la formalización tipológica más adecuada en la nueva implantación, y ésta parece también conveniente que se relacione con el patio, aumentando la capacidad de penetración de luz en los interiores de las edificaciones.

- **la bonificación por regularización parcelaria.** Se toma en consideración el INFORME, y se reservarán exclusivamente a las Unidades de Ejecución que tengan entre sus objetivos asegurar las condiciones de habitabilidad de viviendas en situaciones de infravivienda motivada por una parcelación irregular, en las que se demuestre claramente su mejora con las adaptaciones parcelarias que se justifiquen, teniendo en cuenta que cualquier proyecto de modificación excepcional del parcelario deberá ser tramitada ante la Delegación Provincial de Cultura.

- **la bonificación por unidad de ejecución,** nos parece que debiera ser mantenida. El Informe de Cultura aconseja, incluso, evitar el recurso a Unidades de Ejecución siempre que sus objetivos puedan ser conseguidos desde otros instrumentos, ordenanza, prescripciones de usos o alineaciones, catalogación...Aceptando las razones esgrimidas, solicitamos de la Delegación de Cultura, alternativa o simultáneamente, la consideración positiva que cabe hacer de la delimitación de U.E., en consonancia con su incentivación por la LOUA-arts.144 y 145, especialmente, ap. a y d- lo que se considera pertinente en Santa Fé, en un casco de débil iniciativa privada, una vez eliminado el abusivismo en la edificabilidad, y con aún más débil propensión hacia una rentabilidad pública como externalidad de la inversión privada.

- **la bonificación por usos de interés público.** Se toma en consideración el INFORME, velando por que los edificios catalogados sean los receptores prioritarios de este tipo de usos. Se atiende a la idea de dar preferencia al encaje de los equipamientos en edificios catalogados de importante nivel, a los cuales llamamos “unidades de ejecución en edificios históricos” (en atención a los artículos de la LOUA mencionados en el apartado anterior) y sólo en segundo lugar, a su encaje en otras unidades de ejecución que no contengan edificios catalogados.

- **la bonificación para la implantación de pequeños comercios en planta baja.** Se toma en consideración el INFORME. Se limita la bonificación por uso comercial al 20% como máximo.
  
- 3. **En relación a las alturas.** Se toma en consideración el INFORME. Se elaborará un plano de alturas máximas para todo el casco así como de alturas obligatorias donde la ordenanza flexible no deba ser aplicada por razones de valor histórico.
  
- 4. **En relación a la ordenanza flexible.** Se toma en consideración el INFORME, se profundizará en la redacción de la Ordenanza, distinguiendo los edificios catalogados de los no catalogados y distinguiendo zonas del conjunto histórico con tratamiento diferencial.
  
- 5. **En relación al CATÁLOGO.** Se toma en consideración el INFORME, se procederá a la ampliación del patrimonio catalogado y se perfilarán los tipos de intervenciones permitidas para cada nivel.
  
- 6. **En relación a la catalogación de edificios susceptibles de quedar fuera de ordenación por exceso de edificabilidad,** se reflejará en las disposiciones del Plan que ningún edificio catalogado, mientras conserve los valores que le otorgan esa condición, será considerado fuera de ordenación o en ordenación disconforme.
  
- 7. **En relación a los edificios catalogados fuera de ordenación por posible incremento de la edificabilidad,** se reflejará en las disposiciones del P.E que sólo podrán incrementar su edificabilidad si ello no supone alteración alguna de su valor histórico-patrimonial, lo que se especificará en el Catálogo.
  
- 8. **En relación a las alteraciones que pueda producir la Ordenanza en edificación antigua no catalogada,** se seguirá la estrategia aconsejada por el Informe de ampliar el catálogo para tutelar valores que no deban ser afectados por los cambios.

9. **En relación a la claridad de aplicación las Ordenanzas.** Se toma en consideración el INFORME, equilibrando las decisiones que ha de tomar la propuesta Comisión del Centro Histórico, pero creemos que es favorable para la responsabilidad ciudadana y municipal que un Plan no contenga una ordenanza rígida, sino un ordenanza que, dejando ciertas cuestiones de orden muy claras, opte por la puesta en práctica de una “manera de hacer las cosas”, una ordenanza flexible, que se va afinando con los criterios sumados de la Oficina de Plan, el Arquitecto Municipal y la Comisión del Centro Histórico.

#### Respecto a las CONSIDERACIONES EN CUANTO A LAS NORMAS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN

10. **En relación a los áticos** se prescribe que los áticos computan a efectos de edificabilidad y no deben rebasar la altura máxima.

11. **En relación a la altura máxima de cubreras de cubierta** se prescribe que se limita la altura máxima de las cubiertas a 3.5 metros. Se ha de tener en cuenta que ya se producía una limitación de las pendientes al 30%.

12. **En relación a las cubiertas de zinc.** Se toma en consideración el INFORME y se suprime la autorización de cubiertas de zinc, aunque creemos que su uso, común en edificios de alto valor, podría ser utilizado excepcionalmente, de manera debidamente justificada y sometiendo a Cultura su aprobación.

13. **En relación a las modificaciones de texto señaladas,** se toma en consideración el INFORME, y se cumplimentará lo mencionado, si bien no se entiende bien la referencia a la alineación en fachadas con respecto a los huecos superiores: entendemos que la referencia es a huecos comerciales de planta baja en cuyo caso es procedente la advertencia, y, en este sentido, se incorpora a las determinaciones del P.E. lo sugerido por el Informe.

14. **En relación a la prohibición de rejas sobresalientes,** no consideramos la reja sobresaliente un rasgo característico, excepto en aquellos edificios que las tengan incluidas en catálogo, pero en cualquier caso no como un elemento reproducible en edificación nueva. Solicitamos la reconsideración de esta advertencia que se nos hace

en contra de su prohibición por el Plan. Atiéndase además a la estrechez de las calles de la cuadrícula.

**15. En relación a las carpinterías.** Se toma en consideración el INFORME, en el caso de la cuadrícula fundacional y la cava, no pareciendo ello necesario en el anillo exterior así en el anillo exterior, donde las características tipológicas de la edificación admiten otros tipos de carpintería; asimismo se estudiará la conveniencia de extender la carpintería de madera a los huecos de patios interiores en edificaciones no catalogadas.

**16. En relación a los Miradores.** Se toma en consideración el INFORME.

**17. En relación a la referencia al Código Técnico de la Edificación y su apartado sobre instalaciones exteriores del edificio.** Se toma en consideración el INFORME y se adecuará la memoria del Plan al Código Técnico en este aspecto y en otros en los que confluyan ambas normativas.

Respecto a las CONSIDERACIONES RELACIONADAS CON LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ÁREAS DE ACTUACIÓN

**18. En relación a las Unidades de Ejecución en general:**

- Se ha disminuído considerablemente el número de U.E., aumentando el grado de concreción de las propuestas, y justificando la actuación propuesta, para ello se agruparán en categorías en base a sus objetivos principales.
- Se completarán con un estudio de viabilidad de las Unidades, tanto pormenorizadamente, como en su globalidad y por categorías y fases temporales.
- Se procederá a la compleción de las fichas en cuanto a sus determinaciones de alineación, alturas, liberación de patios interiores, aparcamientos subterráneos; así también se completarán las fichas en los demás aspectos señalados (edificabilidad, ocupación, desarrollo, etc).

**19. En relación a Unidades de Ejecución particulares:**

- No se entiende la negativa generalizada a las unidades que proponen aperturas, pero, aún así, se toma en consideración el INFORME, en el sentido



de que se justificarán mejor las aperturas de calles propuestas ya que en opinión de los redactores del Plan no alteran la trama urbana (justificación de un grado elevado de sutileza en ellas, pasos sólo en planta baja, interiores a las edificaciones, etc) y otorgan una mayor accesibilidad peatonal al centro.

- Todas y cada una de las aperturas propuestas son consideradas remodelaciones urbanas excepcionales y necesarias, que implican una mejora de las relaciones entre el Conjunto Histórico y el entorno territorial y urbano y evitan, precisamente, los usos degradantes para el propio Conjunto, tal y como reza el Art. 21.2 de la Ley 16/1985.
- Respecto a la UE 08/03 y a la de Puerta de Belén se atiende a las observaciones que se apuntan en el Informe.

**20. En relación a la urbanización y remodelación de espacios libres incluidos en el seno de Unidades de ejecución,** se sujetarán como dice el Informe a directrices generales pero su inclusión viene aconsejada por simultaneidad en la ejecución y por su imputación económica a cargo de las mejoras de la edificación.

**21. En relación a la gestión de ciertas Unidades a través de fichas de Catálogo, plano de alineaciones, definición de uso en Plano de Calificación,** considerando que va en perjuicio de la producción de interacciones positivas entre lo privado y lo público, del incremento de la externalidades positivas que irían acompañando a procesos abiertos de cooperación entre particulares y administración y que supone una pérdida importante de oportunidad de generación de sinergias positivas que den lugar a mejores soluciones, se toma en consideración el INFORME, reestudiando las Unidades y suprimiendo aquellas en las que los objetivos puedan ser logrados mediante éstos otros procedimientos vinculantes o normativos.

Respecto a los ESPACIOS PÚBLICOS

**22. En relación a los espacios públicos.** Se toma en consideración el INFORME. Se formula la propuesta de someter a concurso de ideas la urbanización de los cinco espacios públicos supuestos por las cinco plazas, del que habrían de generarse las pautas a seguir sobre mobiliario urbano, sobre zonas de sombra y tipos de arbolado, organización del pavimento, del aparcamiento de rotación, servicios del subsuelo y pavimentos. Sobre las calles, se contienen ya en el Plan precisiones suficientes tanto sobre el subsuelo como sobre el suelo.

## Respecto a la ARQUEOLOGÍA

**23. En relación a la Carta Arqueológica.** Se toma en consideración el INFORME, se estudiará y se tendrá en cuenta su contenido en la fases siguientes de elaboración del P.E.

**24. En lo referente al Nivel de Cautela Arqueológica de Conservación Preferente.** Se toma en consideración el INFORME, se subsanará el error en las Fichas de Catálogo, incluyéndose en el apartado “Modalidad de la Intervención” la cautela arqueológica aplicable a cada uno de los casos individualizadamente, en todos los grados de protección establecidos.

**25. Por lo que respecta a las Áreas de Actuación 01 Puerta de Sevilla y 02 Puerta de Loja,** evidentemente se ha producido un desajuste entre el análisis arqueológico realizado y las propuestas urbanísticas que se subsanará en la próxima revisión del Documento, tomándose en consideración el INFORME. Aún así, se completará adecuadamente la información volcada en las fichas de las áreas de actuación, a fin de que puedan ser evaluadas adecuadamente las posibles afecciones a los restos arqueológicos existentes, relacionados con las cuatro puertas de la ciudad, las murallas y la cava, conocidos o resultado de las investigaciones preceptivas.

**26. En lo concerniente a la protección de las parcelas y edificios que lindan con las puertas y el recinto amurallado,** se toma en consideración el INFORME, incorporándose al Documento la información aportada por el plano 10 de la Carta Arqueológica Municipal de Santa Fe.

**27. En cuanto al Nivel de Cautela Arqueológica B,** se modificará el texto del articulado, en el sentido de sustituir el término “*actividades arqueológicas de urgencia*” por el de “*actividades arqueológicas preventivas*”.

**28. En lo tocante a la “liberación de cautelas arqueológicas”,** se toma en consideración el INFORME y este apartado será eliminado de la normativa. Salvo aquellos casos en los que la planta sótano ocupe el 100% de la parcela, para los que si se contemplará la exención arqueológica, será de aplicación lo establecido para cada tipo de cautela

de forma individualizada. Así mismo se incorporará al Documento la información aportada por la Carta Arqueológica de Santa Fe en lo referente al cartografiado de las parcelas que presentan planta sótano.

**29. Respecto al punto 7.4 “Normas de Procedimiento. Arqueología”, en sus puntos 1,2 y 3, en lo concerniente a las “exenciones arqueológicas”, se toma en consideración el INFORME, revisándose lo expresado en los mismos, de acuerdo con éste.**

Respecto al CATÁLOGO

**30. En relación a una catalogación más extensa en el Nivel Ambiental,** se toma en consideración el INFORME. Se procederá a la inclusión en catálogo de todos aquellos edificios que presentan las características descritas en el INFORME, lo que supone un aumento considerable del patrimonio arquitectónico catalogado. Para ello además de aumentar los edificios catalogados en el Nivel Ambiental, se ha procedido a establecer una nueva categoría de Catálogo, “Nivel Ambiental de Serie”, ya que un examen pormenorizado del anillo exterior (que es en donde se encuentran la mayoría) refleja que éstas edificaciones tienen su valor precisamente en la continuidad de sus alzados, formando grupos de edificios de características similares (disposición de huecos, altura de cornisa, tipo de alero, etc). Creemos que esta fórmula es más representativa y las más adecuada para definir los valores de cada uno de los edificios que, al margen de esto, tiene una ficha individual con características específicas de la edificación, ficha que, por su grado mínimo de divergencia es necesariamente concisa, y está basada fundamentalmente en la detección, casa por casa, de los elementos a destacar en la edificación (existencia de alero tradicional, decoración de fachada, etc) y en la identificación de sus elementos discordantes, es decir, aquellos que perjudican la lectura de éstas series conformadoras de ambientes reflejo de la herencia urbana y arquitectónica, pero también económica y social de la construcción del Conjunto Histórico.

**31. En relación a las Unidades de Ejecución, los objetivos de recuperación de la trama original y la necesidad de coordinar fichas de catálogo y fichas de unidades,** se toman en consideración las recomendaciones del INFORME. Sólo se matiza a este respecto que no se ha seguido en el Plan una intención de recuperación de la trama original sino la de preservar aquellas huellas físicas que han resultado más persistentes y

congruentes con la partición en manzanas. Se trata de reconocer así, el valor que tienen las transformaciones conformes, como producto social y antropológico de una ciudad en continua y necesaria evolución. También se procederá a afinar en las intervenciones recomendadas o propuestas, las zonas de los edificios catalogados incluidas o fuera de la catalogación, en los términos descritos en el INFORME.

**32. En relación a los grados de intervención (Puntos del 3 al 8 del INFORME, apartado Catálogo).** Se toma en consideración el INFORME, se definirán unívocamente los grados de intervención por niveles de catalogación, así como las clases de obras para que sean coincidentes, en todos los apartados del Plan donde aparezcan descritas. Se afinarán y revisarán los grados de intervención para adecuarlos a la catalogación, en cada uno de los niveles, en el sentido descrito en el INFORME.

**33. En relación a la ficha A-30.** Se toma en consideración el INFORME. Se procederá a elevar de categoría Tipológica el edificio en cuestión, y se considerarán las medidas especiales de protección para la mencionada capilla con espadaña del ángulo del Convento.

**34. En relación a la inclusión de un estudio de los valores patrimoniales de los inmuebles del catálogo de protección,** se toma en consideración el INFORME.

**35. En relación a la consideración de BIC a las cruces de término, según la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español.** Se toma en consideración el INFORME.

**36. En relación a los expresado para Catálogo por el Departamento de Planeamiento de Protección del Patrimonio Histórico.** Se toma en consideración el INFORME según sigue:

- Se procurará redactar la relación del patrimonio catalogado según entrada de calle y número de puerta, en orden alfabético.
- Se procurará quede claro la normativa que le es de aplicación al bien catalogado.
- Es precisamente intención del Plan definir con claridad los elementos de interés a proteger de cada inmueble, así como los elementos discordantes (no

tanto degradantes), y las intervenciones permitidas, encaminado todo ello a la conservación, mejora y puesta en valor del bien, aún así se procurará afinar más si cabe en esta línea.

- Respecto a la catalogación del nivel ambiental ver apartado 23 del presente escrito.
- En el nivel monumental, en la ficha de aquellos elementos que sean BIC, será reflejado en el apartado afecciones administrativas.
- Respecto a portadas, escudos y cruces, según lo dicho en el apartado 28 del presente escrito, reflejarán en su ficha su condición de BIC.
- Se definirá con mayor exhaustividad las características de los inmuebles y espacios que lo conforman, y se establecerán las Condiciones particulares de intervención o de conservación tanto en el espacio como en el entorno.

Respecto al apartado PARCELAS.

**37. En relación a la modificación del parcelario y a la no inclusión de la definición de parcela mínima.** Se toma en consideración el INFORME. Se elimina la referencia a parcela mínima y se atiende a la justificación excepcional de las modificaciones del parcelario así como a su sumisión a informe de Cultura. Creemos que no se ha sabido explicar por nuestra parte, o no se ha valorado suficientemente por los técnicos de Cultura, lo que se razona en los nueve planos 1.8.1, a-e, 1.8.2., a-b, 1.8.3. y 1.8.4. Es esta una discusión que ya ha sido planteada en el punto 24 del presente documento que sostiene que hay huellas física fuertes, por su persistencia temporal, su congruencia métrica con la división en manzanas y su relación a tipologías edilicias notables y repetidas en las manzanas según sus tamaños. No obstante, atendiendo a la exigencia de Cultura, se añadirán en la Memoria, en el ap.3, Normas Comunes de la Edificación y la Urbanización y regímenes de intervención, unas Normas de la Parcelación, en las que se proclamará el respeto esencial al parcelario y a sus invariantes más consistentes y se exigirá la justificación razonada y convincente, por profesional capacitado, de cualquier modificación del parcelario, que nunca deberá atentar contra “el principal valor histórico de Santa Fé...la resolución de un hecho cultural muy relevante: la instauración y posterior desarrollo de un núcleo poblacional de carácter rural, sobre una estructura espacial muy rígida y radicalmente opuesta en cuanto a su funcionalidad”. Esta eventual y excepcional modificación deberá ser aprobada por la Delegación de Cultura.

#### Respecto a las RUINAS Y OTROS

**38. En relación al Artículo 21 de la normativa del P.E.** Se toma en consideración el INFORME. Se procederá a eliminar el punto a) y se regirá según el Art. 157, número 3, letra B, apartado a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Art. 24 de la LPHA, en el caso de edificios catalogados. Para el resto de casos se procederá según indica el INFORME.

**39. En relación al Artículo 23 de la normativa del P.E.** Se toma en consideración el INFORME. Se eliminará los destinos provisionales de los Solares.

**40. En relación a la inclusión del Artículo 37 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.** Se toma en consideración el INFORME, incluyéndose dicho contenido en la normativa del P.E.

#### Respecto a los ERRORES

41. Se han repasado los planos de propuesta para eliminar los errores que se han podido detectar. Algunos son atribuibles al dilatado proceso temporal de elaboración del Plan. Otros a que el tratamiento digital se hace a partir de los planes catastrales y los levantamientos cartográficos disponibles y, por tanto, recogen los errores de los documentos de base. Sería de agradecer la comunicación al Ayuntamiento de cuantos errores puedan detectarse para su subsanación.

Granada, Mayo 2007