

ADMINISTRACION LOCAL

AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARIA ANUNCIO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Al amparo de lo dispuesto por el art. 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace saber que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de El Puerto de Santa María, en sesión celebrada el día 28 de abril de 2021, adoptó el acuerdo de aprobar, con carácter definitivo, el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno.

Igualmente se hace constar que se ha procedido a la inscripción y depósito del Documento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número 8713, en la Sección Instrumento de Planeamiento del Libro Registro de El Puerto de Santa María de la Unidad Registral de Cádiz; así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, con el número de registro 2021/341/000006 de la Sección de Instrumentos de Planeamiento.

Lo que se hace público advirtiéndose con carácter general que, contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la jurisdicción contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que se pueda estimar más conveniente en derecho.

Asimismo, se hace público el ANEXO con el contenido del articulado de las normas del Plan Especial y de las fichas de las actuaciones específicas de revitalización.

El Puerto de Santa María, 18 de mayo de 2021. Fdo.: Germán Beardo Caro,
ALCALDE-PRESIDENTE.

ANEXO

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. OBJETO, EFECTOS Y DOCUMENTACIÓN

Artículo 1.1.1. Objeto, criterios, ámbito y vigencia.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 20.1 y concordantes a la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, Patrimonio Histórico de Andalucía, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el presente Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Conjunto Histórico (declarado "Conjunto Histórico", por Real Decreto 3038/1980, de 4 de diciembre, y que tiene la consideración de Bien de Interés Cultural por aplicación de la Disposición Adicional Primera de la citada Ley 16/1985) y Entorno de El Puerto de Santa María -PEPRICHyE-PSM-, tiene por objeto regular en el mismo toda la actividad urbanística que se desarrolle, ya sea de iniciativa pública o privada, de manera que se garantice la preservación, mejora e incremento de los valores de la ciudad histórica y su entorno inmediato, así como promover una mejora general del área, compatibilizando la preservación de los valores del tejido urbano existente con un desarrollo sustentable del mismo en base a los siguientes criterios de actuación:

1.1. La protección del patrimonio urbano, definida como conservación de un área urbana con particular significación histórica y cultural, en tanto es el núcleo fundacional de la ciudad de El Puerto de Santa María.

1.2. La ordenación del área y de sus relaciones con el contexto urbano, estableciendo las condiciones de su desarrollo futuro, y las normas que regularán la edificación y los usos del suelo.

1.3. La mejora del área, concebida como la creación activa de las condiciones para la mejor calidad de vida de su población, permanente y flotante, y para la mayor productividad y competitividad de las actividades allí localizadas.

2. Este Plan Especial es congruente con el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María (PGOU) aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía de 21 de febrero de 2012 e, igualmente, es congruente con el planeamiento precedente, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María aprobada definitivamente por resolución del año 1992 de la Junta de Andalucía (y su documento de Adaptación Parcial a la LOUA de 2009), que fue el planeamiento general con el que este Plan Especial inicio su tramitación. Ambos planeamientos generales, en cumplimiento de la legislación de patrimonio histórico, encomendaron a este Plan Especial la protección, ordenación y mejora del ámbito del Conjunto Histórico y su entorno inmediato.

3. El ámbito coincide sensiblemente con la ciudad construida fundamentalmente en los siglos XVII y XVIII y las ampliaciones bodegueras del siglo XIX, cuyo interés no procede sólo de la existencia de una serie de edificios notables, sino al valor del conjunto que resulta de la suma de un caserío armónico sobre una trama viaria tradicional junto con unos importantes valores paisajísticos.

4. Las presentes Normas y Ordenanzas son de aplicación en el ámbito delimitado por el presente PEPRICHyE-PSM.

5. El presente Plan Especial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos legalmente previstos.

6. No será necesaria la modificación del presente Plan Especial:

- En los supuestos expresamente previstos en las presentes Normas y Ordenanzas.
- En aquellos otros en que el Plan Especial remite al contenido de ordenanzas o reglamentos municipales específicos.
- Para resolver las dudas que pueden solventarse mediante el ejercicio de las facultades interpretativas que el artículo 1.2.1 atribuye al Ayuntamiento.
- Para las rectificaciones del Catálogo que se deriven de la declaración de interés cultural de determinados bienes conforme a lo previsto en el artículo 6.2.6 apartado 2 de estas Normas.

Artículo 1.1.2. Efectos y publicidad.

1. El presente Plan Especial entrará en vigor una vez que se haya publicado

la resolución de su aprobación definitiva y el contenido complemento de las presentes Normas Urbanísticas, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (según modificación de la Ley 39/1994, de 30 de diciembre) y el artículo 41 de la LOUA.

2. Aprobado definitivamente el presente Plan Especial, y en virtud del artículo 40 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Ayuntamiento solicitará la delegación de la competencia para, al menos, autorizar directamente las obras y actuaciones que desarrollen o ejecuten el planeamiento urbanístico aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas ni estén comprendidos en su entorno o en el ámbito territorial vinculado a una actividad de interés etnológico. Igualmente, podrá instar, motivadamente, la delegación de competencias a que se refiere el apartado 2 del citado artículo 40.

3. Cualquier persona tendrá derecho a consultar toda la documentación del Plan Especial en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca y obtenerla, todo ello de conformidad con los derechos de información reconocidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 1.1.3. Documentación y grado de vinculación.

1. Toda la documentación del Plan Especial integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo, e interpretarse con lo dispuesto en el artículo 1.2.1 siguiente.

2. El presente Plan Especial consta de la siguiente documentación:

- Prefacio y Memoria de Información
- Planos de Información
- Memoria de Ordenación
- Planos de Ordenación
- Las presentes Normas y Ordenanzas, con sus anexos de fichas de las Actuaciones Específicas de Revitalización y de disposiciones sobre documentación para las intervenciones arqueológicas
- Catálogo de Bienes Protegidos,
- Plan de Descontaminación Visual o Perceptiva.
- Valoración de Impacto en la salud.

3. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerará que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso, se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos y cuyas determinaciones han de aplicarse en el sentido de lograr el mejor cumplimiento de los criterios y objetivos generales del propio Plan Especial.

4. Las actuaciones previstas en el Plan Especial se llevarán a cabo, preferentemente, con arreglo al Programa de Actuaciones previsto e incorporado a la documentación del mismo.

Artículo 1.1.4. Principios y objetivos de la protección.

La protección del Conjunto Histórico y Entorno de El Puerto de Santa María se garantiza mediante el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica que resulte aplicable y el contenido del presente Plan Especial, debiéndose respetar en todo caso los siguientes criterios:

1. La conservación del Conjunto Histórico y Entorno comporta el mantenimiento de su estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente y de su espacio público.

2. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse las que permita este Plan Especial conforme a lo establecido en el artículo 31.2.b de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, por contribuir a la mejora general del carácter del ámbito y supeditarse a su conservación general, así como en el artículo 21.3 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

3. Sólo serán admisibles los usos que resulten compatibles con las exigencias de conservación y protección del Conjunto Histórico y Entorno, debiéndose fomentar la implantación de todos aquellos que, respetando dichas exigencias, contribuyan al mantenimiento del mismo como una estructura urbana viva.

Artículo 1.1.5. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del patrimonio histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial y en consecuencia:

1.1. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Conjunto o Conjuntos Históricos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los órganos competentes prevalecerán sobre la delimitación prevista en el presente Plan Especial.

1.2. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Bienes de Interés Cultural y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan Especial.

1.3. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan Especial.

1.4. Las resoluciones, órdenes y acuerdos de los órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de

autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan Especial.

2. No será necesaria la modificación del presente Plan Especial para la aplicación de las resoluciones, órdenes y acuerdos de los órganos competentes de la Administración Autonómica sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

Artículo 1.1.6. Integración de medidas ambientales

1. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en el documento Ambiental Estratégico elaborado con ocasión del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada al que se ha sometido el presente Plan Especial, así como las prescripciones incorporadas en el Informe Ambiental del órgano ambiental competente se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

2. Este Plan Especial, durante su formulación y tramitación, se ha sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, recayendo Informe Ambiental Estratégico declarando que este Plan Especial no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el propio informe ambiental estratégico.

Artículo 1.1.7. Integración de la perspectiva de género en la gestión del Conjunto Histórico.

1. Este Plan al adoptar criterios que impulsan la movilidad sostenible y que favorecen la proximidad y mezcla de usos, integra la perspectiva de género en la ordenación del Conjunto Histórico y entorno.

2. En los espacios públicos y en el servicio público de transporte urbano se introducirá la perspectiva de género en su diseño y gestión, con cuidado especial en garantizar la percepción de seguridad en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento, así como para facilitar la autonomía personal y libertad de movimiento a las mujeres para que usen y disfruten de la ciudad en igualdad de condiciones que los hombres.

CAPÍTULO II. INTERPRETACIÓN Y COMPETENCIAS

Artículo 1.2.1. Interpretación.

1. Las cuestiones de interpretación que se susciten en la aplicación del presente Plan Especial corresponden a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, incluida la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación prevista en el Capítulo IV del Título IX de estas Normas y Ordenanzas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Dichas cuestiones interpretativas se resolverán con sujeción a los criterios establecidos en el sentido que resulte más favorable al respeto de los derechos fundamentales, la protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico, privilegiar los espacios libres, primacía del interés general sobre el interés individual, adaptación a la realidad social del momento en que deban ser aplicadas y equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes del urbanismo.

3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre formas, tamaños, límites y mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas en consideración al carácter y principios del presente Plan Especial; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán, igualmente, las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria de Ordenación.

4. La resolución de las contradicciones y de las dudas de interpretación se realizará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. El criterio adoptado se entenderá incorporado al Plan Especial como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas, que serán objeto de publicación regular conforme el artículo 6 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y se difundirán conforme a lo previsto en la Ley 19/2013, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

5. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan Especial podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

Artículo 1.2.2. Sujetos responsables de la protección del patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Conjunto Histórico y Entorno del municipio de El Puerto de Santa María los siguientes organismos y personas:

1. La Consejería competente en materia de cultura y patrimonio histórico, en virtud de las atribuciones que sobre el Patrimonio Histórico Andaluz le corresponden a la Junta de Andalucía.

2. El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la legislación de Patrimonio Histórico.

3. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 1.2.3. Competencia para la gestión y ejecución.

1. De conformidad con lo previsto en la legislación vigente, la competencia para la gestión y ejecución del presente Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y a la Comunidad Autónoma de Andalucía en sus respectivas esferas de actuación. No obstante, salvo que expresamente se disponga otra cosa, se entenderá que la Administración Actuante es el Ayuntamiento, que ejercerá dichas funciones a través de sus órganos urbanísticos.

2. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del Plan Especial así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación, o, en su caso, mediante concesión.

3. En la gestión y ejecución del presente Plan, las administraciones

urbanísticas competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectos, así como de los particulares.

Artículo 1.2.4. Medios económicos para la protección del patrimonio.

Para las finalidades de protección y revitalización del Conjunto Histórico y Entorno de El Puerto de Santa María, previstas en este Plan Especial, se consideran los siguientes medios económicos:

a. Las inversiones directas de las administraciones Central y Autonómica.

b. La inversión directa municipal y, en especial, los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo vinculados a la recuperación de plusvalías de terrenos en el ámbito del presente Plan Especial.

c. La concertación de actuaciones entre la Administración Central y/o Autonómica y el Ayuntamiento.

d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.

e. Las subvenciones de las administraciones Central y Autonómica a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

f. La subvención, con medios propios o concertados con otras administraciones, del Ayuntamiento a los titulares de derecho o poseedores de bienes protegidos.

TÍTULO II.

SITUACIÓN DE LAS PARCELAS Y CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

CAPÍTULO I.

SITUACIÓN DE LAS PARCELAS Y RÉGIMENES DE PROTECCIÓN.

Artículo 2.1.1. Condiciones de las parcelas.

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno, edificado o no, deslindada como unidad predial y registrada. Los planos de información y ordenación se han elaborado de conformidad con el parcelario del Conjunto Histórico y Entorno de El Puerto de Santa María resultante de la información cartográfica de la Dirección General de Catastro.

2. La unidad de intervención será la parcela catastral existente en el momento de entrada en vigor del Plan Especial. No obstante, se admitirá la corrección de errores de la delimitación de parcelas que se acrediten ante la Dirección General de Catastro conforme a la normativa catastral, en la medida que los datos catastrales se presumen ciertos salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, conforme a las previsiones del artículo 3 del RDL 1/2004, de 5 de marzo (Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario), según redacción dada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

3. Para el caso de actuaciones en parcelas que no constituyen unidades indivisibles, sino que se superponen en divisiones horizontales, correspondientes a una edificación o a una parcela sin edificación, y cuyas plantas resultantes pueden pertenecer a diferentes parcelas; será necesario aportar el deslinde preciso de la situación patrimonial, para poder intervenir a partir de la estructura de propiedad compleja y superpuesta o su integración en una sola. Esta posibilidad no podrá ir en contra ni disminuir la valoración patrimonial individual establecida por el presente Plan Especial para cada una de ellas.

4. En las parcelas del ámbito de este Plan Especial en las que haya acontecido una segregación de la parcela (tanto a nivel de catastro y/o registral) con incumplimiento de la legislación vigente aplicable en el momento de su segregación, se ajustarán al mismo régimen dispuesto en el párrafo final del apartado 2 del artículo 4.1.3 de estas Normas. En todo caso, la parcela original será considerada como indivisible a los efectos de cualquier nueva autorización urbanística o edificatoria que tras la entrada en vigor del presente Plan Especial se solicite en el inmueble o parcelas segregadas irregularmente, excepto en aquellos casos justificados expresamente previstos en la correspondiente ficha del Catálogo o en estas Normas y Ordenanzas.

Artículo 2.1.2. Situación de las parcelas.

Las parcelas del Conjunto Histórico y Entorno de El Puerto de Santa María estarán en una o varias de las situaciones siguientes:

a. Parcela con edificación de valor patrimonial individual.

b. Parcela con edificación sin valor específico o sin edificar.

c. Parcela Incluida en una Actuación Específica de Revitalización (AER).

d. Parcelas sujetas a Actuaciones de Recuperación del Patrimonio Histórico (ARPH)

Artículo 2.1.3. Parcelas con edificaciones con valor patrimonial individual.

1. Las parcelas con edificaciones de valor patrimonial individual están incluidas en alguno de los regímenes de protección que se establecen en el Título VI de estas Normas y Ordenanzas, y se incluyen en el Catálogo de Bienes Protegidos, que forma parte de la documentación del presente Plan Especial. Sus valores, características y exigencias de protección quedan reflejados en las fichas correspondientes del Catálogo.

2. La ficha de las intervenciones admisibles en un inmueble catalogado con los niveles de protección 3 y 4 establecidos por el presente Plan Especial podrá ser ajustada por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los obligados a la conservación de aquél, de forma motivada y respetando las limitaciones establecidas en el artículo 6.2.6 de las presentes Normas y Ordenanzas, y requerirá, en todo caso, el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura y de protección del patrimonio histórico.

3. Las actuaciones en los inmuebles individualmente catalogados estarán sujetas a las condiciones específicas del nivel de protección aplicable, así como, en su caso, a las particularidades de la Zona de Ordenación o de la Actuación Específica de Revitalización (AER) en la que estén incluidas.

Artículo 2.1.4. Parcelas con edificaciones sin valores específicos o sin edificar.

1. Se entenderá que carecen de valores patrimoniales específicos, las parcelas con edificaciones, o sin edificar, no incluidos en alguno de los niveles de protección a que se refiere el artículo anterior, pudiendo encontrarse en alguna de las situaciones siguientes:

a. Parcelas calificadas con usos privativos sin edificar.

- b. Edificios en régimen de fuera de ordenación.
- c. Parcelas edificadas que representan sustituciones recientes. A estos efectos, se entienden por sustituciones recientes las obras de nueva planta y sustituciones acontecidas con posterioridad al 4 de diciembre de 1980, fecha de la declaración de Conjunto Histórico de la ciudad de El Puerto de Santa María, siempre que no se encuentren entre las edificaciones catalogadas.
- d. Parcelas que cuentan con construcciones, que sin presentar valores patrimoniales individuales que las hagan merecedoras de catalogación, no se encuentran en los supuestos de las letras a), b) y c), anteriores.

2. Las actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas del apartado 1 anterior de este artículo deberán respetar las condiciones establecidas en punto 2 del artículo 2.2.2 siguiente, las generales establecidas en el Título III de las presentes Normas y Ordenanzas, las de la Zona de Ordenación donde estuvieran encuadradas y, en su caso, las particulares de la Actuación Específica de Revitalización (AER), si estuvieran incluidas en alguna de ellas, y, en todo caso, se adaptarán a la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico y Entorno, y a las características generales de su ambiente.

Artículo 2.1.5. Parcelas incluidas en Actuaciones Específicas de Revitalización (AER).

1. Las Actuaciones Específicas de Revitalización (AER) son ámbitos de actuaciones de transformación urbanística delimitados para la realización de un conjunto de actuaciones coordinadas tendentes a mejorar sus condiciones de ordenación para promover una mejora general del ámbito del presente Plan Especial.

2. Las parcelas incluidas en Actuaciones Específicas de Revitalización (AER) tienen la consideración de suelo urbano y pueden encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

2.1. En terrenos en situación básica de suelo urbanizado, para la ejecución de actuación de transformación, diferenciándose:

a. Actuaciones de renovación de la urbanización delimitadas como Unidades de Ejecución por el presente Plan Especial para su ejecución integrada o sistemática.

b. Actuaciones de Dotación (parcelas con destino a usos públicos) adscritas a Áreas de Reparto y vinculadas a otras actuaciones de revitalización con aprovechamiento excedentario y que se ejecutan de forma asistemática.

2.2. Igualmente, en situación básica de suelo urbano, se prevén actuaciones aisladas para la obtención de terrenos con destino a usos públicos dotacionales (no vinculadas a actuaciones de incremento de aprovechamientos).

3. Las actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas incluidas en estas áreas deberán ajustarse a las prescripciones establecidas para cada Actuación Específica de Revitalización (AER) en la ficha correspondiente que acompaña a las presentes Normas y Ordenanzas.

4. Asimismo, deberán respetarse las condiciones generales de la edificación establecidas en las presentes Normas y Ordenanzas para el mantenimiento de las características del Conjunto Histórico y Entorno de El Puerto de Santa María, en cuanto no se opongan a las prescripciones específicas contenidas en las mencionadas fichas.

5. Todas las parcelas incluidas en el ámbito de una Actuación Específica de Revitalización, y a los efectos de garantizar la programación del presente Plan Especial, podrán ser objeto por parte del Ayuntamiento de ser delimitadas como áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones que se efectúen, de conformidad con la legitimación que ofrece el artículo 78 y el procedimiento establecido en el artículo 79, ambos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Artículo 2.1.6. Parcelas incluidas en Actuaciones de Recuperación del Patrimonio Histórico (ARPH).

1. El presente Plan Especial propone una intervención de ejecución con la finalidad específica de recuperación de un bien protegido que ha sido declarado por sentencia firme ilegalmente demolido, y sobre el que se hace necesario adoptar las medidas de restitución de la legalidad mediante la reconstrucción del mismo. Es la Actuación de Recuperación del Patrimonio Histórico identificada como: ARPH- 1. Casa de Las Cadenas, en la Avenida Micaela Aramburu, esquina Calle Las Cadenas, esquina Avenida de la Bajamar. Serán igualmente de aplicación en la presente actuación las previsiones de su ficha específica, las del apartado 5.1 del artículo 2.2.1, así como las del apartado 3 y 4 del artículo 7.2.4 de estas Normas y Ordenanzas.

2. Una vez ejecutada la actuación de recuperación, la parcela y el inmueble, se ajustarán íntegramente a las normas específicas derivadas de su nivel de protección y condiciones particulares de su ficha de catalogación. En todo caso, prevalecerán las instrucciones de la Consejería competente.

Artículo 2.1.7. Régimen del subsuelo

1. El uso urbanístico del subsuelo, que se ajustará a la regulación establecida por el planeamiento general vigente queda, en todo caso, subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento y servicios de todo tipo.

2. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de las parcelas y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo y, por tanto, el aprovechamiento del subsuelo, únicamente se puede generar cuando se acredite la compatibilidad de su materialización con los intereses públicos derivados de la protección del patrimonio arqueológico.

CAPÍTULO II.

CONDICIONES PARA LA INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 2.2.1. Tipos de obras.

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas y Ordenanzas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, que deben preservar en todo caso: la tipología arquitectónica, el estilo, las ornamentaciones históricas; e igualmente, si son singulares, los sistemas constructivos tradicionales de épocas e históricos de los estilos arquitectónicos, así como los materiales tradicionales (salvo que no cumplan con los actuales criterios de sostenibilidad y eficiencia energética)

y sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 2.2.2 siguiente. Las obras de conservación pueden ser:

1.1. Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución y sus características formales y funcionales, y demás elementos objeto de preservación señalados en el apartado 1. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas, volados y elementos decorativos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

1.2. Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de las estructuras portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizadas con tecnología actualizada, pero siempre sin alterar la distribución y las características formales y funcionales del edificio. Se preservarán los elementos señalados en el apartado 1.

1.3. Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto adaptar a nuevos usos un edificio, así como mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones (siempre que las instalaciones existentes no comporten o suponga un elemento histórico característico de valor arquitectónico). Se preservarán los elementos señalados en el apartado 1.

1.4. Obras de restauración: Son obras que tiene por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitara las confusiones miméticas. Por así disponerlo la vigente legislación sobre patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y acondicionamiento. Se preservarán los elementos señalados en el apartado 1.

2. Obras de reforma, que pueden ser:

2.1. Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. La reforma menor engloba las siguientes actuaciones:

- La redistribución interior sin afectar al sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras,...).
- La sustitución de forjados o entramados manteniendo su disposición previa en cada crujía.
- La sustitución de cubiertas, manteniendo su tipo o reponiendo el original.
- La ampliación de patios interiores no organizadores si sus dimensiones son notablemente inferiores a las mínimas establecidas por las ordenanzas correspondientes.
- Los pequeños retoques de fachadas que mejoren su sentido compositivo.

2.2. Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como los demás elementos arquitectónicos de valor tipológico definitorios (patios estructuradores, escaleras, jardines, etc.), sobre los que se puede intervenir con los límites de las obras de reforma menor, permiten en el resto de la edificación intervenciones puntuales de demolición parcial que no afecten a elementos o espacios de valor protegidos en la ficha de catalogación y su sustitución por una nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la Zona de Ordenación a la que pertenezca el inmueble lo permitan y que se mantenga el sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras,...) y se realice una articulación coherente de la edificación que se conserve con la nueva. Si la composición de la fachada lo exige, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

2.3. Reforma general: son obras en las que, manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, permiten intervenciones en el resto de la edificación, con obras puntuales de demolición (parcial, de aquellos elementos o espacios sin valor), sustitución de estos y, en su caso, ampliación (en el resto de las crujías, o, incluso en espacios residuales no edificados no pertenecientes al patio estructurador) de acuerdo con las condiciones particulares de la Zona de Ordenación a la que pertenezca el inmueble; respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma indicados en su ficha de catalogación. Asimismo, se permiten pequeños retoques de fachadas que mejoren su sentido compositivo.

3. Obras de rehabilitación: Son obras tendentes a mantener, recuperar, acondicionar y mejorar el patrimonio edificado y consisten, en general, en una intervención que integra unitariamente un conjunto de las actuaciones descritas en los apartados 1 y 2 anteriores.

4. Obras de demolición, considerando como tales las que suponen la demolición total o parcial de lo edificado, ya sea para no reconstruirlo o reconstruirlo de manera diferente. A los efectos de determinar cuándo resulta necesaria la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico en las obras de demolición, no se incluirán aquellas pequeñas demoliciones necesarias para reponer, mantener o consolidar elementos, así como para la reparación, restauración o rehabilitación de edificios.

5. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende las subclases siguientes:

5.1. Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales y su sistema constructivo, y reponiendo los elementos originales conservables. Se permiten pequeñas modificaciones que mejoren la composición espacial, pero sin aumentar la superficie útil previa. En edificaciones que cuenten con algún nivel de protección (sea como consecuencia de su inclusión en el Catálogo de este Plan Especial, o por ser objeto de

figura de protección derivada de la legislación de patrimonio histórico), las obras de reconstrucción serán excepcionales, como consecuencia de la preferencia del deber de conservación, sin perjuicio de la exigibilidad de la obligación de reconstrucción en aquellos casos de demolición ilegal, que deberán reponerse conforme a los criterios de la Administración.

5.2. Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y se levanta una nueva construcción, que no necesariamente debe implantarse exactamente sobre el mismo lugar de la derribada.

5.3. Obras de ampliación: Son obras en las que se efectúa un aumento de la superficie construida previa. Este aumento se puede obtener por:

- a. Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes
- b. Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- c. Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar, u ocupados por edificaciones marginales, o bien por ampliación de la última planta, siempre que la primera cruja estuviera construida. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente Zona de Ordenación, excepto en aquellos casos justificados expresamente previstos en la correspondiente ficha del Catálogo o en estas Normas y Ordenanzas
- d. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

Artículo 2.2.2. Intervenciones admisibles según la situación de las parcelas.

1. En los edificios con valor patrimonial incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, con carácter general, sólo se permitirán las obras que para cada nivel de protección se especifican de forma general en los artículos 6.2.8, 6.2.9, 6.2.10, 6.2.11 y 6.2.12, si bien dichas intervenciones generales quedarán ajustadas por las específicas que aparezcan en la ficha del Catálogo de Bienes Protegidos referidas a cada inmueble.

2. En las parcelas sin valor patrimonial específico, con carácter general, estarán sujetas a las siguientes intervenciones:

- a. Parcelas calificadas con usos privativos sin edificar. Una vez hayan alcanzado la condición de solar, deberán ejecutarse las obras de nueva planta en los plazos indicados en este Plan conforme a las condiciones de edificación definidas para su Zona de Ordenación.
- b. Edificaciones fuera de ordenación. Serán preferentes las obras de demolición y nueva edificación, tolerándose las intervenciones establecidas en la Disposición Adicional Segunda de las presentes Normas y Ordenanzas en función de su grado de incompatibilidad.
- c. Las sustituciones recientes. Sin perjuicio de fomentarse las actuaciones de rehabilitación de las edificaciones, se permitirán intervenciones de cualquier clase, incluidas las de demolición y nueva edificación, con sujeción a lo establecido en el artículo 2.1.4, apartado 2 y en el artículo 2.2.1, anteriores.
- d. Construcciones que no presentan valores patrimoniales individuales: Con carácter ordinario, se permiten todas las intervenciones de rehabilitación, con sustituciones parciales y ampliaciones hasta el límite de la edificabilidad asignada. Asimismo, se permiten, con carácter excepcional, las de demolición y nueva planta, debiendo, en cualquier caso, ser autorizada la demolición por la Consejería competente en materia de cultura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2.b de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, con excepción de las pequeñas demoliciones definidas en el apartado 4 del artículo 2.2.1.

3. Con carácter general se permitirán las actuaciones constructivas con sistemas actuales que supongan una mejora de las condiciones de habitabilidad y seguridad de los inmuebles, respetando en todo caso los valores patrimoniales objeto de la protección de conformidad con la regulación de las presentes Normas y Ordenanzas.

Artículo 2.2.3. Preferencia de las intervenciones.

Teniendo en cuenta que el Conjunto Histórico y Entorno de El Puerto de Santa María se ha construido en el tiempo, modificándose a partir de etapas anteriores, el objetivo del Plan Especial es revitalizar las funciones principales del Conjunto Histórico y Entorno a partir del valor patrimonial heredado. Por ello, se establece como criterio de actuación preferente la conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración, orientadas a la recuperación de la edificación, la dotación de condiciones de habitabilidad y la puesta en valor de los elementos patrimoniales, tanto aparentes como ocultos, así como a su rehabilitación en general.

Artículo 2.2.4. Intervención Singular.

1. Manteniendo el criterio de actuación preferente enunciado en el artículo anterior (conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración), conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea que también pueda coadyuvar a revitalizar las funciones principales del Conjunto Histórico y Entorno, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas tipológicas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas de especiales características, conduzcan a resultados que se aparten de la normativa general que se establecen en este en estas Normas Y Ordenanzas.

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de Intervención Singular, que podrá afectar a parcelas catalogadas o no catalogadas. Para proponerlas, será preceptivo acompañar un Estudio de Ordenación que tenga como ámbito de estudio la unidad morfológica y/o espacios urbanos a los que pertenezcan la parcela o parcelas afectadas, y en el que se deberá justificar de forma exhaustiva la solución proyectada, y realizar una valoración de los posibles impactos de todo tipo que la actuación proyectada puede tener sobre el ámbito del Plan Especial, entorno y las edificaciones contiguas.

3. Las propuestas de Intervención Singular quedarán sometidas, preceptivamente, a una previa valoración de la Comisión de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial, y a un informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que tendrá carácter vinculante. Si fueran positivos, se deberá aprobar un Plan Especial sobre el ámbito concreto de la actuación, y en su caso, el entorno, antes de la solicitud de las preceptivas licencias.

TÍTULO III. DE LOS USOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Artículo 3.1.1. Clases de usos.

A los efectos de la calificación urbanística de las diferentes parcelas del Conjunto Histórico y Entorno, el presente Plan Especial establece los siguientes usos pormenorizados:

1. RESIDENCIAL, es el uso destinado a la implantación de edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas. Dentro del uso residencial se diferencia entre la vivienda unifamiliar (incluye la bifamiliar) y la plurifamiliar, y entre la vivienda libre y la vivienda sometida a algún régimen de protección público:

- a. Vivienda plurifamiliar es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.
- b. Vivienda unifamiliar. Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar. La vivienda bifamiliar se considera un caso particular de la unifamiliar, con dos unidades residenciales compartiendo acceso. En estos casos, el carácter mancomunado y no segregable de la parcela habrá de hacerse constar en escritura pública.
- c. Vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen establecido para la reserva de vivienda protegida.
- d. La calificación de vivienda protegida se corresponde con la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que se dispone en las actuaciones de transformación urbanística, de conformidad con la legislación urbanística y de viviendas en vigor. Se regulan en el artículo 9.2.5 de estas normas.

1.1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya.

Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprobó el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya, el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre (Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social) así como el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación (CTE), de 17 de marzo de 2006, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Las viviendas plurifamiliares tendrán su acceso desde zonas comunes y, nunca, de forma directa desde la calle. Sólo las viviendas unifamiliares, podrán tener acceso directo desde la calle.

1.2. Con carácter general, las edificaciones con calificación de uso residencial que cuenten con licencia de primera utilización se podrán destinar a vivienda con fines turísticos siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero. No obstante, ser considerado (a los efectos de la legislación sectorial) el alojamiento en estas viviendas con fines turísticos como un servicio turístico, a efectos urbanísticos la edificación no perderá la calificación de uso residencial.

De manera justificada, el Ayuntamiento mediante el procedimiento de Ordenanza Municipal podrá delimitar zonas en que se prohíba o se suspenda transitoriamente la admisibilidad de viviendas con fines turísticos en los edificios donde este uso sea admisible, cuando la intensidad de las viviendas turísticas existentes en la zona produzca perturbaciones ambientales o convivenciales.

2. INDUSTRIA. Engloba aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal. Se incluyen las actividades siguientes:

- a. Bodegas e industrias de crianza de vinos. Corresponde a las actividades propias de la industria vinícola, tales como elaboración y crianza de vinos, elaboración de licores, brandies u otros vinos, fabricación de vinagres vínicos y el aprovechamiento de los residuos vínicos; incluyendo el proceso de embotellado, refrigeración y almacenamiento cuando sea o no solidario con la obtención en la misma planta, y la obtención de aguardientes compuestos o naturales. Igualmente se entienden incluidas, las industrias auxiliares a la actividad bodeguera, tales como la fabricación de cartón, vidrio, taponés, etc."
- b. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, tales como: talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a tres mil quinientos (3.500) kilogramos; talleres de reparaciones, de carpintería, etc.; almacenes y venta de muebles, reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico; producción artesanal y oficios artísticos.
- c. Talleres domésticos, que se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, debiendo la zona destinada a taller ocupar más de la mitad de la superficie edificada del local.

3. SERVICIOS DE LOGÍSTICA Y ALMACENAMIENTO. Incluye este uso pormenorizado todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento, gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público, incluidos los dedicados a servicios de guardamuebles y/o trasteros. Incluye así mismo aquellas empresas que realizan una labor final que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

4. SERVICIOS AVANZADOS. Comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de

información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes o de servicios empresariales y profesionales cualificados.

5. **SERVICIOS TERCIARIOS.** Comprende las actividades destinadas al comercio, (mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública, las oficinas, los establecimientos hoteleros y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación. En función de su naturaleza se distinguen las siguientes categorías: Comercio, Oficinas, Recreativo y Espectáculos Públicos, Establecimiento Hotelero y Apartamentos Turísticos.

a. Comercio. La categoría de comercio se corresponde cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, en locales, independientes o agrupados, cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.

b. Oficinas. Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo individual de actividades profesionales o artísticas de carácter liberal que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado. Será condición que para el ejercicio de estas actividades no utilicen fórmulas sociales sometidas al derecho mercantil, y en ningún caso la superficie afecta a la actividad sobrepasará los cincuenta (50) metros cuadrados ni el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil de la vivienda. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

c. Recreativo y Espectáculos Públicos: se corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumo de bebidas y alimentos, o espectáculos públicos; se consideran incluidos en este uso las siguientes actividades conforme a la clasificación del Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos) o norma que la sustituya:

III.2.1. Establecimientos de juegos. Sólo se incluyen los establecimientos dedicados a casinos, salas de bingo, salones de juego y locales de apuestas hípcas externas

III.2.2. Establecimientos recreativos

III.2.5. Establecimientos de actividades deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio.

III.2.8. Establecimientos de hostelería

III.2.9. Establecimientos de esparcimiento.

d. Uso de Establecimiento Hotelero. Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros). No se entienden incluidos en este uso los apartamentos turísticos.

e. Apartamentos Turísticos: conjunto de unidades destinadas a prestar el servicio de alojamiento turístico, que cuenten con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, y que sean objeto de explotación en común por una misma persona titular, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 194/2010 de 20 de abril (o norma que lo sustituya). Los apartamentos turísticos pueden disponerse en la modalidad (grupos) de edificios/complejos y en las de conjuntos, de conformidad con las definiciones del apartado 2 y 3 del artículo 9 del Decreto 194/2010 de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Los apartamentos turísticos en parcelas calificadas con uso de Servicios Terciarios Turísticos sólo podrán implantarse en la modalidad correspondiente al grupo de edificios/complejos. De igual forma, se admite la implantación del apartamento turístico, como uso compatible alternativo, en parcelas calificadas de residencial a las que no les sea de aplicación la vinculación de vivienda protegida; en estos casos de compatibilidad, se aplicará a efectos de cómputo de densidad de la parcela y se considerará que cada uno de los apartamentos turísticos del complejo computa como si fuera una vivienda. También podrá implantarse los apartamentos turísticos (en cualquiera de sus grupos) en parcelas calificadas de Industria-Bodega siempre que se ajuste a las limitaciones establecidas en su Zona de Ordenación.

6. **EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS (Y PRIVADOS).** Es uso de equipamientos y servicios públicos (y privados) el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Las distintas clases de usos de equipamientos y servicios públicos son los siguientes: Educativo (E), Deportivo (D), Servicios de Interés Público y Social (SIPS), y Servicios Públicos Singulares (SPS).

a. Educativo (E). Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de Actividades

Económicas. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores

b. Deportivo (D). El uso deportivo comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física

c. Servicios de interés público y social (SIPS), que comprende, a su vez, los siguientes usos:

c.1. Salud: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.

c.2. Bienestar Social: engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos.

c.3. Socio-Cultural: agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa.

c.4. Equipamientos Administrativos: corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles.

c.5. Equipamientos de Economía Social: equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Entre otros: Escuelas Taller, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local, Formación de emprendedores, desempleados y aprendices.

c.6. Servicios Públicos Singulares. Servicios públicos no descritos con anterioridad y que reúnan las características generales de prestación de servicios de interés general a la población, ya sean gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa, como, por ejemplo: instalaciones para el mantenimiento y limpieza de la ciudad, mercados públicos de abastecimiento alimentario con venta directa (con o sin servicios de restauración), y otros.

Los de uso y dominio público dotacionales, se corresponden con los terrenos que deben adquirir o conservar la condición de bienes de dominio público por estar reservados por este Plan Especial para el disfrute general de la población (ya sea de forma directa o en régimen de concesión administrativa). Los usos dotacionales de dominio privado, son aquellos terrenos destinados a la prestación de actividades de interés general o social en terrenos de titularidad privada o de las Administraciones Públicas siempre que en este último caso tengan la condición de bienes patrimoniales, y que son explotados por particulares o la Administración en régimen privado.

En las parcelas calificadas específicamente de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso pormenorizado principal de carácter dotacional que de forma específica se indique en los Planos de Ordenación - y previo informe de los servicios municipales competente- se podrá disponer como compatible complementario, y hasta un máximo del quince por ciento (15%) de la superficie construida total, espacios destinados para el uso de Servicios Terciarios (excepto la categoría de Apartamentos Turísticos) siempre que favorezcan las condiciones de desarrollo y utilización del uso dotacional principal, al ofertar la prestación de servicios complementarios a los usuarios de los equipamientos y, al tiempo, contribuya a mejorar las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta.

En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter.

En las parcelas de uso específico educativo o deportivo se admitirá la implantación de otros dotacionales si así lo admitiesen las normas del planeamiento general.

Los equipamientos de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) identificados en el plano de ordenación con el carácter de privados podrán ser destinados a usos educativos, deportivos, culturales, asistenciales, religiosos y asociativos, admitiendo como usos compatibles, el uso de oficinas y el comercial en la categoría de recreativo y restauración.

7. **ESPACIOS LIBRES.** Los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y, en general, a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. También comprende aquellos espacios públicos sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías.

8. **SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.** Está integrado por los terrenos e instalaciones destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta. Se registrará por las condiciones establecidas en el planeamiento general, sin perjuicio de las especialidades establecidas en estas Normas.

9. **GARAJE-APARCAMIENTO:** son las edificaciones o locales destinados a guardar o aparcar vehículos automóviles. Son Garajes-aparcamientos individuales los de capacidad para una o dos plazas, en parcelas con uso residencial unifamiliar. El resto de los Garajes-aparcamientos tienen la consideración de colectivos, ya sean públicos o privados, de residentes o de rotación. Las condiciones de implantación se ajustarán a lo establecido en el Capítulo III siguiente. Además, cumplirán las condiciones específicas de funcionalidad y seguridad exigidas por el Código Técnico de la Edificación. Los aparcamientos en superficie en el espacio libre interior de parcelas podrán ser autorizados excepcionalmente en fincas sin valor patrimonial o catalogadas con niveles de protección N2, N3 y N4, bien porque así lo recojan expresamente las fichas de Catálogo, bien porque dispongan de accesos y espacios idóneos para ello que no afecten a espacios protegidos ni a sus relaciones, y que cuenten con informe favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial.

Artículo 3.1.2. Usos existentes.

1. Las disposiciones contenidas en las presentes Normas y Ordenanzas no afectarán al mantenimiento de los usos existentes a la entrada en vigor del Plan Especial que contrarían con las autorizaciones administrativas precisas.

2. En los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia de cultura y protección del patrimonio histórico.

Artículo 3.1.3. Uso principal.

1. El presente Plan Especial establece para cada parcela, en los planos de

ordenación pormenorizada, el uso principal o característico de la misma en función de la calificación pormenorizada (Zona de Ordenación) atribuida a cada una, y que se desarrollará de conformidad con las presentes Normas y Ordenanzas. Además, del uso principal, las Normas y Ordenanzas del Título IV pueden habilitar la implantación -en función de la Zona de Ordenación atribuida a la parcela- de otros usos compatibles, ya sea con carácter complementario, limitado o alternativo, en función de su grado de limitación de la compatibilidad:

a. De carácter complementario: es el uso compatible que puede ser objeto de implantación en la parcela de manera subordinada con el uso principal, al estar vinculado al mismo y hasta un límite. En las fichas de las actuaciones de transformación pueden ser exigidos de manera obligatoria como complemento necesario del uso principal.

b. De carácter limitado: es el uso compatible en la parcela o edificio que puede ser implantado conjuntamente con el principal sin precisar vinculación con éste, aun cuando limitado en posición o en una determinada proporción a fin de no desnaturalizar al principal.

c. De carácter alternativo: es el uso susceptible de ser implantado en la parcela de manera sustitutiva del principal sin restricciones alguna, es decir, sin límite de intensidad mínimo ni máximo, ni obligación de vinculación con el uso principal, ni limitación en cuanto a posición o proporción, salvo las limitaciones que pudieran señalarse expresamente en las condiciones particulares de zona y subzona que se expresan en el plan, tales como condición de "edificio exclusivo" o "parcela exclusiva o independiente" o "parcelas con dimensión superior a una determinada cuantía". El uso alternativo, cuando no agote la edificabilidad de la parcela, podrá coexistir con el principal o con cualquiera de los demás usos compatibles.

2. Con carácter general este Plan Especial propone como usos mayoritarios en el ámbito del Conjunto Histórico y Entorno de El Puerto de Santa María los residenciales, que junto al bodeguero, principalmente en el sector de Campo de Guía, son los que contribuyen de manera decisiva a dotar al ámbito de los valores ambientales y patrimoniales que le son característicos. No obstante, el régimen de usos se regula específicamente en función de la calificación pormenorizada, con atribución de la Zona de Ordenación que se realiza para cada parcela.

3. El Plan Especial se propone mantener el carácter fundamentalmente residencial del ámbito, para lo cual se adoptan las medidas necesarias conducentes a evitar el abandono de la edificación y las retenciones especulativas de las mismas. A tal efecto, el Plan Especial habilita a que se puedan definir sectores de rehabilitación preferente, sin que sea necesaria la modificación del mismo.

4. El cumplimiento de los deberes legales de conservación, uso y rehabilitación se exigirá conforme a lo establecido en la legislación aplicable y en el Título VII de las presentes Normas y Ordenanzas.

Artículo 3.1.4. Compatibilidad de usos y limitaciones específicas.

1. Con carácter general, se permitirán, todos los usos que sean compatibles con el mantenimiento de los edificios, de conformidad con el régimen de protección que le resulte aplicable, las clases de intervención admisibles, las disposiciones comunes a la edificación en El Puerto de Santa María y las correspondientes a la Zona de Ordenación en que se ubiquen.

2. En el Título IV, se establecen las condiciones de compatibilidad de usos diferentes al principal atribuido a cada parcela en función de su Zona de Ordenación.

3. Cuando un edificio pretenda destinarse a más de un uso, siempre que la compatibilidad fuera admitida en función de la Zona de Ordenación atribuida a la parcela, cada una de ellos deberá cumplir las disposiciones específicas que le fueran de aplicación.

4. A efectos de compatibilidad, en lo que no esté regulado específicamente en las Normas y Ordenanzas del Plan Especial se aplicarán las reglas de compatibilidad establecidas en el planeamiento general vigente.

Artículo 3.1.5. Sistema General Portuario.

1. La delimitación del presente Plan Especial viene a coincidir con parte del Sistema General Portuario de la margen derecha del río Guadalete, entre las calles Sextante y Caldevilla. En consecuencia (de conformidad con el artículo 56 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 15 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y Marina Mercante) los terrenos incluidos en la delimitación del Conjunto Histórico que se localizan en el interior de la Zona de Servicios Terrestre del Puerto de la Bahía de Cádiz en El Puerto de Santa María tienen la consideración de Sistema General Portuario, ajustándose en cuanto a su régimen de usos y edificación a lo que disponga el Plan Especial de ordenación del espacio portuario.

2. En la primera modificación del Plan Especial de Ordenación de Utilización de Espacios Portuarios se incluirán las determinaciones de protección establecidas por el presente Plan Especial de Protección para los terrenos incluidos en su delimitación, perteneciente a la Zona de Servicios Portuarios. Hasta tanto no se apruebe definitivamente la referida modificación; en dichos terrenos serán de aplicación las determinaciones del PEPRICHyE relativas a las normas de protección de aquellas edificaciones y espacios libres que, por sus valores, son incluidas en el Catálogo.

Artículo 3.1.6. Protección del Litoral.

1. La utilización de del dominio público marítimo terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988 y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Costas (RGC).

2. Las actuaciones que en desarrollo de las previsiones del presente Plan Especial puedan afectar al Dominio Público Marítimo Terrestre, deberá contar con el correspondiente título habilitante de la Administración competente en la administración y defensa de dicho dominio.

3. Se deberá garantizar la zona de servidumbre de tránsito y acceso al mar establecidos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas y en el artículo 52 del RGC, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

4. Los usos en las zonas de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad

Autónoma, de conformidad con lo determinado en el Reglamento de la Ley de Costas.

5. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas. En caso de extinción de alguna de las concesiones vigentes en terrenos de dominio público marítimo-terrestre, los terrenos quedarán sujetos al régimen general establecido en la Ley de Costas, sin que las determinaciones del Plan puedan vincular a la Administración del Estado a los efectos previstos en el artículo 72 de la Ley de Costas de su decisión sobre el destino final de las obras e instalaciones existentes.

6. Los aparcamientos se localizarán fuera de la zona de dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito, en lugares que eviten la degradación del paisaje urbano. Aquellos existentes incluidos en el DPMT, deberán contar con título habilitante, aportando la referencia del título de ocupación de los mismos. Asimismo, se cumplirá con lo regulado en el artículo 53.2 del RGC.

En el caso de usos de espacios libres y/o aparcamientos, propuestos, su ubicación quedará condicionada a lo que derive de la solicitud del título de ocupación correspondiente.

7. Las instalaciones de la red de saneamiento, deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes con su Reglamento y las existentes deberán contar con el correspondiente títulos habilitantes.

CAPÍTULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

Artículo 3.2.1. Actividades prohibidas.

1. Estarán prohibidas en el ámbito del PEPRICHyE-PSM las actividades clasificadas como insalubres, nocivas o peligrosas, salvo las Recreativas y Espectáculos Públicos que son usos autorizables previo cumplimiento del procedimiento ambiental y adopción de las oportunas medidas correctoras.

2. No obstante, de forma temporal el Ayuntamiento podrá suspender el procedimiento para autorizar concretas actividades productoras de ruidos y otras molestias en determinadas áreas del ámbito del presente Plan Especial que sean declaradas Zonas Acústicas Saturadas, conforme al procedimiento previsto en la legislación ambiental.

Artículo 3.2.2. Sótanos.

1. Son las plantas inferiores a la que tenga la consideración de baja.

2. En general, en los sótanos sólo podrán establecerse:

a. Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.

b. Garajes-aparcamientos.

c. Trasteros, vestuarios, aseos o almacenes, vinculados al aparcamiento en planta sótano o la edificación de la planta baja.

3. En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de la aplicación de las máximas edificabilidades establecidas.

4. Así mismo, se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos otros usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima establecida.

5. Las anteriores condiciones no serán de aplicación para los semisótanos existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan Especial que se encuentren inscritos como locales en los que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad o bien, otra actividad de servicios terciarios cuando las normas de seguridad y prevención así lo permitan. Se entiende por semisótano, la planta sótano que, teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de la rasante de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación y la iluminación de sus dependencias.

6. En las obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos existentes se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de muros, bóvedas, aljibes y demás elementos de interés arqueológico, que deberán ser inventariados y protegidos.

7. La ejecución de sótanos en edificios del Catálogo de Bienes Protegidos, de cualquier nivel de protección, será autorizable sólo en el caso que su inclusión sea compatible con el mantenimiento de los valores patrimoniales del inmueble. En parcelas pertenecientes a la categoría del Patrimonio Arqueológico subyacente Grado I, Grado II y III, la autorización de la ejecución del sótano se condicionará al resultado de la intervención arqueológica prevista en el artículo 6.3.4 de estas Normas y Ordenanzas.

8. La construcción de sótanos se condicionará en todos los casos al resultado de un estudio geotécnico previo que establezca las condiciones que garanticen la estabilidad del terreno y que no se afecte a las edificaciones circundantes.

9. Por razones históricas, tipológicas y estéticas se prohíbe la construcción de nuevas plantas semisótanos. Se toleran los existentes a la entrada en vigor del presente Plan, conforme a la previsión del apartado 5 anterior.

10. La cota de la parte superior de los forjados de los sótanos deberán garantizar las condiciones de accesibilidad que establezca en cada caso la legislación vigente, en relación con la cota de la rasante en los diversos tramos en que proceda dividir la alineación (a efectos de establecimiento de la rasante conforme a las condiciones de edificación establecidas por este Plan Especial, y subsidiariamente por las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente).

Artículo 3.2.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. En ningún caso se admitirán usos Terciarios de Comercio y/o Recreativos y Espectáculos Públicos sobre viviendas.

Artículo 3.2.4. Dotación de aparcamientos

1. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable de carácter lucrativo. No obstante, no será obligatoria esta dotación, en las edificaciones incluidas en alguno de los siguientes supuestos:

a. Cuando se den algunas de las circunstancias a las que se refiere el artículo 3.3.2 siguiente.

- b. Cuando se trate de edificios catalogados.
- c. Cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación del estándar establecido sea igual o inferior a seis (6).
- d. En el caso de Garajes-aparcamientos colectivos, cuando se trate de parcelas de superficie inferior a trescientos (300) metros cuadrados.
- e. Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado.
- f. Las que den frente a calle con calzada con tráfico rodado de anchura entre alineaciones inferior a seis (6) metros.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

3. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, así como otros similares.

CAPÍTULO III. GARAJES-APARCAMIENTOS.

Artículo 3.3.1. Condiciones generales de implantación.

1. Las parcelas comprendidas en las distintas Zonas de Ordenación del presente Plan Especial podrán disponer de Garaje-aparcamiento en las siguientes condiciones de respeto y composición con el entorno:

1.1. Parcelas con edificación de valor patrimonial individual.

a. Con carácter ordinario se encontrará prohibida la construcción de Garajes-aparcamientos en aquellas fincas catalogadas con Nivel 1 salvo que sean autorizados expresamente por la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico. Igual prohibición se aplicará para las fincas catalogadas con Nivel 2, salvo la utilización de espacios idóneos para ello consolidados históricamente que sean autorizados por la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del presente Plan Especial.

b. En edificaciones con nivel de catalogación 3, queda prohibido en sótano bajo la rasante de los elementos protegidos. Excepcionalmente, y previo informe favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación de este Plan Especial, se permitirá en las zonas de parcelas donde no exista edificación o no se encuentren protegidas, siempre y cuando el acceso a él no afecte a los elementos protegidos ni a sus relaciones. En planta baja se permitirá si, en el interior de la parcela, se dispone de espacios idóneos y siempre que no afecten a los espacios protegidos ni a sus relaciones, debiendo contar con informe favorable de dicha Comisión.

c. En las fincas catalogadas con Nivel 4 se permitirán cuando la parcela cuente con un frente superior a doce (12) metros; o cuando con un frente inferior la parcela disponga, bien de un acceso diferenciado de aquel en que se localiza la primera crujía objeto de protección o bien, la edificación existente cuente ya con un hueco actual suficiente para permitir el acceso de vehículo. Excepcionalmente se podrá admitir también por la presencia de alguna otra circunstancia relevante que sea expresada y dictaminada favorablemente por la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial asegurando en todo caso los elementos merecedores de protección del inmueble. El uso de Garaje-aparcamiento en planta sótano podrá desarrollarse en la totalidad de la parcela, a excepción de la superficie bajo rasante de los elementos protegidos.

d. Para el hueco de acceso deberá realizarse un estudio previo de la fachada donde pueda constatarse que dicha apertura, o bien existe en el edificio original o su apertura no rompe la armonía estética de la fachada, debiendo en todo caso procurar que dicho hueco sea lateral debiendo existir tramos de macizo de al menos setenta (70) centímetros entre hueco y hueco, y entre hueco y medianera o esquina.

1.2. En parcelas con edificaciones sin valores específicos o sin edificar.

a. Para Garajes-aparcamientos individuales de viviendas unifamiliares o bifamiliares se podrá disponer de un acceso compartido de vehículos y peatones si la longitud del frente de fachada es inferior a ocho (8) metros siempre que se respete la proporción de hueco/macizo establecida en materia de regulación de fachadas por estas Normas y Ordenanzas en cada Zona de Ordenación. Para fachadas de longitud mayor de ocho (8) metros el acceso será independiente, y la puerta del Garaje-aparcamiento no tendrá una anchura superior a trescientos veinte (320) centímetros, debiendo separarse de los límites exteriores un mínimo de setenta (70) centímetros, y respetarse en todo caso la proporción de hueco/macizo establecida en materia de regulación de fachadas por estas Normas y Ordenanzas en cada Zona de Ordenación. Se podrán admitir excepciones en casos particulares de dobles fachadas, o cualquier otra circunstancia que valore expresamente la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial.

b. En general, para disponer de Garajes-aparcamientos colectivos será necesario un frente mínimo de dieciséis (16) metros. Se podrán admitir también en casos particulares de dobles fachadas, o cualquier otra circunstancia que valore expresamente y justificadamente la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial. El acceso debe resolverse mediante un cuerpo independiente de ancho no mayor a trescientos cincuenta (350) centímetros, debiendo existir tramos de macizo de al menos ochenta (80) centímetros entre hueco y hueco, y de setenta (70) centímetros entre hueco y medianera o esquina. De igual forma se respetará en todo caso la proporción de hueco/macizo establecida en materia de regulación de fachadas en cada Zona de Ordenación.

1.3. Parcela Incluida en una Actuación Específica de Revitalización (AER).

Conforme establezca el preceptivo Estudio de Detalle, y preferentemente Garajes-aparcamientos colectivos, según lo dispuesto en el apartado b) del punto 1.2 anterior.

2. Se prohíbe la implantación de Garaje-aparcamiento en aquellas parcelas que por sus características morfológicas no reúnan las condiciones de aceptabilidad de dicho uso y, en general, en todas las que den frente a vías exclusivamente peatonales (salvo los individuales en las condiciones del artículo 3.3.3 siguiente).

3. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la

puerta de entrada en el paramento de la fachada. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, tanto en barrido como en vuelo. Los vados atenderán al Decreto 293/2009 de la Junta de Andalucía, y la Orden VIV/561/2010.

4. Se toleran los Garajes-aparcamientos existentes que no cumpliendo con las condiciones anteriores hayan sido autorizados por el Ayuntamiento con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan Especial.

Artículo 3.3.2. Garajes-aparcamientos colectivos.

Para conjugar las necesidades de aparcamiento inherentes a la utilización residencial del Conjunto Histórico y Entorno con las características específicas del mismo, y en coherencia con las previsiones de localización de Garajes-aparcamiento colectivos que se contienen en el Plan, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Salvo los propuestos expresamente por el presente Plan Especial, no se permitirán los Garajes-aparcamientos colectivos de rotación que no estén directamente vinculados a vías con separación de peatones y vehículos. El acceso deberá producirse desde estas vías o desde las vías con tolerancia de vehículos. Con carácter general -salvo aquellas actuaciones expresamente previstas en el presente Plan Especial como de ejecución necesaria, cuando se pretenda la implantación de Garajes-aparcamientos colectivos de rotación que impliquen operaciones de segregaciones o agregaciones de parcelas, o/y demoliciones de edificación, se requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de cultura y patrimonio histórico.

2. En las vías exclusivamente peatonales no se permitirá, en ningún caso, el acceso a Garajes-aparcamientos colectivos. No obstante, se admitirán los accesos a los existentes.

3. En los Garajes-aparcamiento colectivos que sean admisibles conforme a lo establecido en el presente Plan Especial, la ejecución del acceso deberá respetar el plano de fachada, sin retranqueos; en todo caso la puerta no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura, ni tener una altura inferior a dos (2) metros.

4. Igualmente, en los Garajes-aparcamientos colectivos admisibles, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada cuarenta (40) plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. También será obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas en una proporción de uno (1) por cada diez (10) de vehículos a motor.

5. En los Garajes-aparcamientos colectivos destinados a residentes por este Plan Especial, los de promoción pública directa o por concesión, el alquiler o la venta de las plazas, en su caso, se harán respetando las condiciones que determine el Ayuntamiento para garantizar el acceso preferente por parte de los residentes en el Conjunto Histórico, con un máximo inicial de una plaza por vivienda.

6. Lo establecido en el apartado anterior será también aplicable a los Garajes-aparcamientos colectivos no previstos expresamente en este Plan Especial cuya construcción pueda ser autorizada, siempre dentro del respeto a las limitaciones contenidas en el presente artículo.

7. Se permiten el uso de Garaje-aparcamiento colectivo en edificio exclusivo en parcelas con frente mínimo de dieciséis (16) metros, y siempre que el ancho de la vía sea superior a nueve (9) metros. Así mismo, se admitirá este uso en parcelas catalogadas con Nivel 3 y Nivel 4 de tipología bodeguera, siempre que aprovechen la entrada histórica de vehículos y respeten los elementos de valor patrimonial del inmueble. En todo caso, la autorización de este uso estará condicionada a un estudio de tráfico y movilidad y dictamen favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del presente Plan Especial que decidirá en función de su capacidad, posición e incidencia en la movilidad del área, la admisibilidad del mismo y su destino (si es sólo para residentes o libre).

Artículo 3.3.3. Garajes-aparcamientos individuales.

1. En las vías que sean exclusivamente peatonales se podrá permitir los Garajes-aparcamientos individuales, siempre que el ancho de la vía sea superior a los seis (6) metros, las características del vial lo hagan posible o no estén expresamente prohibidos.

2. En aquellos casos en los que el propietario o usuario de una finca, destinada al uso residencial individual, sufra algún tipo de discapacidad física que limite su movilidad se podrán adoptar medidas que faciliten la accesibilidad, aun incumpliendo la presente normativa. Estas medidas se entienden temporales y relacionadas con la discapacidad del usuario, por lo que si cambiaran las circunstancias que originaron la excepcionalidad será obligatoria el cumplimiento de las presentes Normas y Ordenanzas. Cualquier otra excepción necesitará la autorización de la Consejería competente en materia de cultura y patrimonio histórico.

TÍTULO IV. DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Definición.

1. El presente Plan Especial, establece para cada una de las parcelas edificables o edificadas de su ámbito una Zona de Ordenación, determinada en función del uso pormenorizado principal o característico propuesto, de la intensidad de dicho uso y de la tipología edificatoria. El resto del suelo del ámbito del Plan Especial tiene la calificación de espacio libre público, ya sean viales o zonas verdes.

2. En el ámbito del presente Plan Especial se distinguen para las distintas parcelas, identificadas en los Planos de Ordenación con un código de colores, las siguiente Zonas de Ordenación:

2.1. Residencial, distinguiendo:

- a. Residencial Barrio Bajo, identificado con el código (BB).
- b. Residencial-Barrio Alto, identificado con el código (BA).
- c. Residencial-Ordenanza de Mantenimiento, identificado con el código (OM).

2.2. Industrial, distinguiendo:

- a. Industrial-Genérico, identificado con el código (I-G).
- b. Industrial-Bodeguero, identificado con el código (I-B), donde a su vez se identifican las edificaciones con conservación de uso y sin conservación de uso.

2.3. Servicios Terciarios, distinguiendo:

- a. Genérico (Comercio y Oficinas). Identificado con el código (CO).
- b. Turísticos (Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos). Identificado

con el código (H).

2.4. Equipamientos y servicios públicos, distinguiendo, en función de la categoría del uso mayoritario:

- a. Educativo, identificado con el código (E).
- b. Deportivo, identificado con el código (D).
- c. Servicios de Interés Público y Social, identificado con el código (SIPS).
- d. Sistemas Infraestructurales, identificado con el código (SI)
- e. Servicios Públicos Singulares, identificados con el código (SPS).

2.5. Espacios Públicos, distinguiendo entre viales y espacios libres.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 3.1.5 de estas Normas y Ordenanzas, los terrenos incluidos en la delimitación del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María que se localizan en el interior de la Zona de Servicios Terrestres del Puerto Bahía de Cádiz tienen la consideración de Sistema General Portuario.

Artículo 4.1.2. Las condiciones particulares de las Zonas de Ordenación.

1. Las condiciones particulares de las Zonas de Ordenación son aquellas que, junto con las generales establecidas en el presente Plan Especial, regulan las reglas a que deben ajustarse los edificios en función de su localización.

2. Con carácter general se permite que en todas las Zonas de Ordenación puedan establecerse usos dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifiquen.

3. En coherencia con los objetivos definidos en el presente Plan Especial, en las actuaciones tendientes a recuperar y poner en valor el patrimonio edificado, no se considerará situación disconforme con la ordenación la falta de adecuación a las Normas y Ordenanzas del presente Título.

4. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, justificarse previa y expresamente, ante la Comisión de Seguimiento del Plan Especial, y sin que pueda suponer incremento de la edificabilidad.

5. En los casos en que las características del parcelario consolidado lo justifiquen, se permitirá un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en la aplicación de los parámetros de posición y forma establecidos en cada una de las Zonas de Ordenación para las construcciones de nueva edificación. De la aplicación de este ajuste no podrá derivarse incremento de las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros establecidos.

6. En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar mayores ocupaciones que las establecidas en cada Zona de Ordenación, encaminadas sólo a dotar a la edificación de escaleras de incendios, dotación de ascensores, de espacios destinados a instalaciones o/ y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines.

7. En los edificios protegidos prevalecerán las condiciones establecidas en su correspondiente ficha del Catálogo de Protección.

Artículo 4.1.3. Unidad de intervención.

1. Con carácter general, la unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los Planos de Ordenación de conformidad con lo regulado en el artículo 2.1.1.

2. Excepcionalmente se permitirán ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela siempre que estén debidamente justificados y no supongan una incidencia superior al seis por ciento (6%) en la parcela reconocida en los planos. No obstante, en aquellas parcelas que cuentan con edificios catalogados en las que se haya llevado a cabo una segregación catastral y, en su caso, registral sin ajustarse a las condiciones de la legislación de protección del patrimonio histórico vigentes al momento de la segregación, el Ayuntamiento podrá instar la rectificación parcelaria de aquellas segregaciones que sean declaradas nulas por contravenir el planeamiento y la legislación al momento de su autorización, y ello al objeto de recuperar su parcelario histórico. Igualmente se aplicará lo previsto en el apartado 4 del artículo 2.1.1.

3. Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del presente Plan Especial será inedificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela.

4. No se admitirá proyecto de intervención sobre parte de la parcela para obras de nueva edificación, de reforma general o de demolición. Para este tipo de actuaciones deberá realizarse proyecto unitario sobre la parcela catastral, o de la que resulte de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas y Ordenanzas, sin perjuicio de su ejecución faseada.

5. No obstante, podrán autorizarse intervenciones parciales de nueva edificación, reforma general y demoliciones parciales, que deberán tener siempre como referente un proyecto sobre la totalidad de la parcela y que habrá sido aprobado previa o simultáneamente a la autorización de la intervención parcial. Las obras tendientes a la buena conservación del patrimonio edificado, reforma menor o reforma parcial, se podrán realizar sobre parte de la parcela y no requieren proyecto unitario.

6. El presente Plan Especial, en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística reconoce aquellas situaciones en las que en una misma parcela catastral se presentan diversas edificaciones estructuralmente diferenciadas destinadas en la actualidad e históricamente a usos distintos. En estos casos, y siempre que cuenten con accesos independientes, se atribuye la calificación (uso pormenorizado y Zona de Ordenación) adecuada a cada edificación en función del uso principal que por las características de la edificación corresponde. En estos supuestos se admiten las intervenciones parciales en cada zona diferenciada en el interior de la parcela catastral, y se aplicarán las determinaciones de edificabilidad y uso establecidas en estas Normas y Ordenanzas que específicamente correspondan a cada una de las Zonas de Ordenación en lo concerniente a las edificaciones diferenciadas con las superficies definidas en los Planos de Ordenación.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL- BARRIO BAJO (BB).

Artículo 4.2.1. Ámbito.

1. La Zona de Ordenación Residencial Barrio Bajo resulta de aplicación en las parcelas calificadas en los Planos de Ordenación con la leyenda BB y que se corresponde con las parcelas destinadas a uso pormenorizado residencial mayoritario que se ubican dentro de los siguientes límites: Río Guadalete, Avenida de la Estación, calle Cielo, calle Doctor Muñoz, calle Santa Lucía, Plaza de Elías Ahuja, calle Valdés, grafiada en los Planos de Ordenación. Es el barrio residencial que se localiza en la zona del Conjunto Histórico en la que se concentra el equipo institucional y el comercio, y contiene las funciones urbanas más representativas. La edificación presenta predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal, con altura de cornisa media de tres (3) plantas y tipología de casa-patio.

2. Los preceptos del presente Capítulo tienen por regla general el carácter de ordenación pormenorizada y preceptiva, en consecuencia, cualquier alteración de los mismos deberá ser formulada mediante expediente de innovación que estará sujeto a los mismos trámites que los seguidos para la aprobación de este Plan Especial. No obstante, los concretos preceptos que indiquen de forma expresa que su contenido tiene el carácter de Ordenanza de Edificación podrán ser objeto de desarrollo o alteración mediante la formulación de una Ordenanza Municipal, conforme la previsión del artículo 24 de la LOUA, que estará sujeta al procedimiento previsto en la legislación local, sin perjuicio de que serán informadas por la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico y la Comisión de Seguimiento de este Plan Especial.

Artículo 4.2.2. Condiciones de parcelación.

1. No se permitirán, en general, segregaciones o agregaciones de las parcelas existentes, salvo que sean el resultado de las operaciones de reparcelación de una intervención propuesta por el presente Plan Especial en alguna de las Actuaciones Específicas de Revitalización (AER), o se destinen a dotaciones públicas.

2. Asimismo, y con carácter excepcional, se podrán autorizar las agrupaciones y/o segregaciones de parcelas cuando supongan la recuperación acreditada del parcelario original. En este caso se requerirá la aprobación de la Consejería competente en materia de cultura y patrimonio histórico.

3. De igual modo, con carácter excepcional y con la autorización de la Consejería autonómica competente en materia de cultura y patrimonio histórico, se podrá admitir la agregación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica en edificios no catalogados y siempre que cumplan las siguientes condiciones:

3.1. El número máximo de parcelas a agregar a efectos de una misma intervención arquitectónica será de dos (2), y siempre que ninguna de ellas haya intervenido en operaciones de agregación anteriores.

3.2. La parcela resultante no podrá superar la superficie de seiscientos (600) metros cuadrados y la longitud de la fachada resultante será inferior a veinte (20) metros. No obstante, se admitirá una tolerancia en la aplicación de estos dos parámetros hasta un máximo del diez por ciento (10%) de las cifras indicadas como límite en cada uno de ellos.

3.3. La aprobación de agregación de parcelas no implicará, por sí misma, la autorización de derribo de las edificaciones en ellas existentes.

4. Se podrá autorizar la regularización de linderos entre dos parcelas contiguas cuando se hayan producido penetraciones, encajes o ensambles entre ambas o entre las edificaciones contiguas y siempre que ninguna de las parcelas resultantes sea menor de doscientos (200) metros cuadrados en el caso de parcela medianera, o de trescientos (300) metros cuadrados en el caso de parcela en esquina, o no se pudiere inscribir en la misma un cuadrado de ocho por ocho (8x8) metros.

5. En caso de que el uso, de entre los permitidos, que se pretenda implantar sea distinto del de vivienda, se podrá permitir la agregación funcional de la edificación de parcelas colindantes, siempre que la edificación de cada una conserve acceso independiente y las características exteriores propias de la parcelación original.

Artículo 4.2.3. Alineación exterior.

1. Las edificaciones se alinearán a vial o espacio libre público y se adosarán a las medianeras colindantes, al menos en la primera crujía, salvo excepciones permitidas en las fichas del Catálogo o en disposiciones particulares de estas Normas en que pueda admitirse diferentes alturas en fachada para posibilitar cubrir medianeras vistas de edificaciones colindantes. Con carácter general las alineaciones serán las actuales e históricamente existentes, con las excepciones señaladas como corrección de alineaciones en los Planos de Ordenación. En obras de nueva planta, para estas nuevas alineaciones será preceptiva, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

3. Serán obligatorios retranqueos en aquellas plantas bajas que actualmente tengan soportales y en aquellas otras que con la denominación "soportales" quedan grafiadas en los Planos de Ordenación o se admitan expresamente en las fichas de concretos inmuebles catalogados. El retranqueo será de una crujía, porticándose en planta baja. En todo caso, el retranqueo mínimo autorizable será doscientos cincuenta (250) centímetros de profundidad, y un máximo igual a su altura. Se respetarán los retranqueos actuales de los soportales existentes a la entrada en vigor de este Plan Especial.

Artículo 4.2.4. Fondo edificable o alineación interior.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela, excepto en aquellas que tuvieren señalada alineación interior o fondo edificable en los Planos de Ordenación, o bien que esta circunstancia pudiera originar medianerías vistas desde el espacio público circundante.

Artículo 4.2.5. Máxima ocupación de parcela.

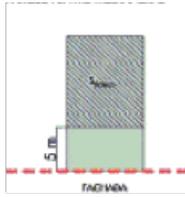
1. Con carácter general, la máxima ocupación (MOcp) en cada parcela será la correspondiente a la siguiente fórmula:

$MOcp = \text{Superficie de la parcela} - 0.25 \times \text{Superficie del solar teórico}$

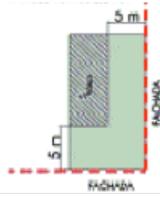
2. Se define como solar teórico el resultante de trazar a una distancia de

cinco (5) metros hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación o alineaciones exterior.

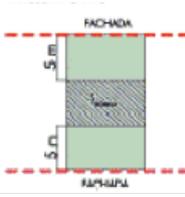
PARCELA ENTRE MEDIANERAS



PARCENA EN ESQUINA



PARCELA PASANTE



3. En las parcelas incluidas en el Nivel (4) de catalogación, el cálculo de la superficie del solar teórico se realizará sustituyendo la línea teórica situada a cinco (5) metros de la alineación o alineaciones exteriores por la línea de la primera crujía que se conserva.

4. En plantas bajo rasante, cuando no contengan espacios habitables, la ocupación podrá aumentarse, incluso hasta el cien por cien (100%)

Artículo 4.2.6. Superficie libre de edificación en cada parcela. Patios.

1. La diferencia entre la superficie de la parcela y la máxima ocupación (MOcp) será la superficie mínima libre de edificación en cada parcela.

2. La superficie libre de edificación estará separada de las líneas de fachada exteriores, como mínimo, por una crujía, y podrá fragmentarse en distintos recintos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Que el recinto o recintos, más allá de una mera interpretación en términos funcionales de iluminación o ventilación en dependencias, estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.

b. Que en cada una de ellos pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a los dos tercios (2/3) de la altura total de las plantas a las que sirva, y nunca menor de cuatrocientos (400) centímetros de diámetro. En caso de viviendas unifamiliares y de dos plantas de altura máxima, el lado menor del patio podrá reducirse hasta los trescientos cincuenta (350) centímetros.

c. Al menos uno de los recintos, el patio principal, deberá tener una superficie no menor del cincuenta por ciento (50%) de la superficie libre a disponer en la parcela, y procurará situarse de modo que pueda tener continuidad visual, a través del zaguán, con el espacio público.

d. En parcelas con uso residencial, salvo que la configuración o las reducidas dimensiones de la parcela no permitan otra disposición, la superficie libre de la parcela no podrá resolverse en un único espacio situado al fondo de la misma. Igualmente, salvo en edificios de uso exclusivo de servicios terciarios, los patios principales no podrán ser utilizados para su uso por los locales, sino únicamente como acceso a vivienda.

3. La superficie libre de edificación sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado con elementos transparentes y reguladores de la luz, tales como toldos, monteras, etc., siempre que quede garantizada la iluminación y ventilación. Como excepción, en edificios no catalogados podrán cubrirse con elementos translúcidos los patios secundarios de locales de servicios terciarios situados en planta baja, sin que esto signifique incremento de la ocupación y/o edificabilidad máxima permitida, con informe favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que, con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros, pudieran proyectarse.

4. La cota de la superficie libre de edificación estará situada por encima de la cota de la rasante de la calle y a menos de cincuenta (50) centímetros por debajo de la solería de planta baja.

5. La superficie libre de edificación no podrá estar ocupada, ni total ni parcialmente, por la rampa de acceso al sótano, si lo hubiere; ni por las escaleras de acceso a plantas superiores.

6. La superficie libre de edificación en cada parcela, en intervenciones de nueva planta o ampliación, deberán respetar los árboles existentes de interés a juicio de los servicios municipales competentes.

7. Si se dispusieran, en uno o más lados de la superficie libre de edificación, galerías abiertas y comunes, en toda su altura, porticadas o en voladizo, la superficie libre de edificación de cada parcela podrá disminuirse en una superficie equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre la planta baja de dichas galerías.

8. Las edificaciones tradicionales que se conserven y rehabiliten de acuerdo a las disposiciones del presente Plan Especial, incluso cuando supongan un número de viviendas o de superficie comercial habitable mayor de la preexistente, no se consideran disconformes con la ordenación por la falta de adecuación a las disposiciones sobre los patios contenidas en los apartados anteriores, siempre que las obras que se proyecten respeten las alineaciones existentes en planta baja y en plantas de piso o restituyan otras anteriores con mayor superficie de patio, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad de la edificación.

9. Cuando el uso exclusivo a implantar en una parcela, mediante nueva planta, sea de los admisibles distintos del residencial, la superficie libre de edificación podrá ubicarse del modo más conveniente a las necesidades funcionales de la actividad, pero nunca en primera crujía. Cuando la parcela esté calificada de Servicios Terciarios (ST) y no se encuentre catalogada, la ocupación de la planta baja podrá ser de hasta el cien por cien (100%), sin que esta tolerancia implique incremento de la máxima edificabilidad permitida.

10. No será obligatoria la existencia de superficie libre de edificación si la superficie de la parcela existente fuere inferior a noventa (90) metros cuadrados en el caso de parcela medianera, o de ciento cuarenta (140) metros cuadrados en el caso de parcela en esquina, o no se pudiese inscribir en la misma un cuadrado de cinco por cinco (5x5) metros.

11. Se prohíbe de forma explícita el patio inglés (patio cuya cota de pavimento está por debajo de la rasante de la acera o terreno).

Artículo 4.2.7. Ventilaciones complementarias.

1. Se consideran ventilaciones complementarias las superficies destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad en las diversas plantas.

2. Cuando además de las superficies libres de edificación a las que se refiere el artículo anterior se proyecten dichas ventilaciones, estas tendrán las dimensiones necesarias para alcanzar los mínimos de habitabilidad exigibles, según la legislación aplicable.

3. En ningún caso, la superficie destinada a ventilación complementaria puede considerarse sustituida por medios mecánicos de aireación, ni computarán a los efectos de superficie libre de edificación.

4. El contenido de este precepto tiene el carácter de Ordenanza de la Edificación.

Artículo 4.2.8. Condiciones de altura.

1. El número máximo de plantas de los edificios que se proyecten será el especificado para la parcela en los Planos de Ordenación. Cuando no aparezca definida, la altura máxima permitida será de dos (2) plantas, baja más una, excepto en los edificios catalogados en los que como criterio general se considerará como altura máxima el número de plantas preexistente (salvo en los supuestos de edificaciones de Nivel 3 y 4 en las que conste en su ficha respectiva la acreditación de que históricamente contaba con otra, en cuyo caso se aplicará ésta).

2. Con carácter general, la altura máxima permitida establecida en los Planos de Ordenación será obligatoria en toda la longitud de la crujía de fachada. No obstante, cuando la parcela tenga atribuida más de dos plantas de alturas en el plano de ordenación, se admitirá que la altura de la edificación proyectada se disponga con una planta menos que la máxima señalada.

3. Las alturas se medirán entre la cota de referencia de la planta baja, o punto de origen para la medición de altura, y el arranque de la cubierta, inmediatamente por encima del último forjado. La cota de referencia de la planta baja se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre la de los extremos de la alineación exterior. Si la parcela estuviere edificada, la citada cota será la de la planta baja existente.

4. En el caso de edificaciones que conformen esquina a calles, y el plano de ordenación pormenorizada se establezca un cambio de altura que transcurra por el interior de la misma parcela, se permite volver la altura mayor por la calle de menor altura sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

5. Cuando en una misma parcela concurren circunstancias topográficas por las que la diferencia de nivel entre dos frentes sea superior o igual a tres (3) metros, se podrá ajustar la cota de referencia de la planta baja mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que deberá ser informado favorablemente por la Administración competente en materia de patrimonio, con el objetivo de conseguir la mejor adaptación al entorno.

6. De la aplicación de estos criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida para la parcela.

7. Cuando se trate de edificios colindantes con inmuebles catalogados se podrá autorizar adaptar ligeramente las alturas totales y parciales de plantas para acordar con los edificios protegidos, continuándose las líneas de cornisas y vuelos así como de antepechos y pretilas, de forma justificada y cumpliendo en todo caso con la mínima altura libre permitida. Igualmente, en caso de restauración, rehabilitación, sustitución o ampliación, cuando sea posible según lo dispuesto en este Plan, se podrá permitir ajustar la dimensión máxima de la altura de cada planta a las preexistentes en la misma finca. En ningún caso podrá derivarse de este ajuste un incremento del número de plantas. Igualmente, cuando una parcela tenga atribuida una altura que sea inferior en al menos dos plantas a las alturas atribuidas a sus parcelas colindantes podrá autorizarse la adaptación ligera prevista en el párrafo anterior sin incremento de la edificabilidad atribuida a la parcela objeto de adaptación.

8. Las alturas máximas y mínimas -en unidades métricas- de las plantas, en intervenciones de edificación de nueva planta, se ajustarán a las siguientes condiciones:

1ª. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

Cuando la altura se exprese en unidades métricas y no se especificase a cuál se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de nivelación (o de referencia) incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

2ª. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

3ª. Esta regulación quedará completada por la regulación de las condiciones generales de la edificación en materia de altura reguladas en el planeamiento general.

9. Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación de las permitidas por el presente Plan Especial en el artículo 4.2.2 y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, previa la aprobación de un Estudio de Detalle que debe ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de cultura, podrán igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de las parcelas anteriormente a su agregación.

Artículo 4.2.9. Entreplantas.

1. La construcción de entreplantas únicamente podrá autorizarse en edificaciones existentes, y se ajustarán a las siguientes condiciones:

1ª. Su superficie útil no excederá del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebasa la superficie edificable.

2ª. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo sin perjuicio de que deba exigirse otra mayor en función del uso al que se destine.

En el caso de edificios de nueva planta colindantes con otros que estén incluidos en Catálogo, teniendo estos últimos planta baja de altura tal, que admita entreplanta, podrá permitirse para su destino a local siempre que cuente con una altura mínima de planta baja en trescientos (300) centímetros, y la planta piso de la entreplanta en doscientos cincuenta (250) centímetros.

2. Para fomentar la supresión de entreplantas existentes de escasa altura que no cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad, se permite que la edificabilidad consolidada en la entreplanta se pueda transferir y disponer en otras zonas del edificio (incluso en cubiertas), en las condiciones permitidas en estas normas.

Artículo 4.2.10. Construcciones sobre la altura máxima.

1. Con carácter general, por encima de la altura señalada en el artículo 4.2.8 sólo podrán elevarse instalaciones técnicas del edificio: aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras y servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales. Asimismo, con carácter excepcional, podrán autorizarse elementos ligeros y desmontables (toldos, verandas, etc.) que no distorsionen el plano de cubierta de la ciudad. La disposición de todas estas construcciones auxiliares y elementos ligeros se realizará evitando su percepción desde la vía pública y, en todo caso, dicha disposición deberá ser informada por la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación de este Plan prevista en el Capítulo IV del Título IX de este Plan.

2. No obstante, a excepción de los edificios catalogados en los niveles NI, N2 y N3, se podrá autorizar por encima de la altura permitida -en número de plantas grafada en los Planos de Ordenación- un cuerpo construido, retraqueado en su totalidad de la línea de fachada, o lados del ángulo de esquina en su caso, un mínimo de tres (3) metros, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado menor o igual a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales que se apoya en el lado superior de los planos de las fachadas al espacio público, y cuya superficie no excederá de un veinticinco por ciento (25%) de la construida en la planta inmediatamente inferior, debiendo minimizarse su impacto mediante una correcta integración en el paisaje, sin que pueda exceder su altura interior de suelo a parte inferior del forjado de doscientos setenta y cinco (275) centímetros de longitud y debiendo contar con informe favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial. En estas construcciones así dispuestas se permitirán trasteros, lavaderos y otros análogos, así como el uso de vivienda vinculado a la planta inferior, entendiéndose que está funcionalmente vinculado cuando al menos la mitad de la superficie necesaria para el desarrollo de su actividad se encuentra en la planta inferior. Este volumen así construido y con destino a estos usos, no computará a efectos del cálculo del consumo de edificabilidad atribuido a la parcela. Si se opta por esta solución, no se permitirá sobre la altura anteriormente definida, ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones o instalaciones o antenas, que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado. Tampoco se permitirá el acceso a la cubierta de las construcciones sobre las alturas máximas. En todo caso, la altura máxima del pretil de la cubierta de estas construcciones sólo podrá exceder cinco centímetros del mínimo exigido por el Código Técnico de la Edificación por seguridad.

3. En las edificaciones catalogadas en el Nivel 4, cuando así esté previsto en el plano de ordenación O.03 "Alturas de la edificación" y en su ficha específica del Catálogo se podrá elevar por encima de la altura señalada, un "remonte" edificado, que se permite, en general, para evitar medianeras vistas, y que debe disponerse conforme se especifique en la ficha de catalogación. La superficie edificada habilitada para dicho remonte se detraerá de la permitida en el apartado 2 anterior.

Artículo 4.2.11. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas calificadas de Zona de Ordenación Residencial Barrio Bajo (BB) que no cuentan con edificación catalogada se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de máxima ocupación y de altura máxima (en número de plantas) establecidos. Caso que una parcela tuviera señalada en los Planos de Ordenación alturas diferentes se aplicará la regla anterior de manera proporcional a cada parte de la superficie de la parcela existente en cada subzona con alturas máximas diferenciadas, siendo la edificabilidad total el sumatorio resultante.

2. En las parcelas que cuenten con esta calificación (Zona de Ordenación Residencial Barrio Bajo-BB) en las que se localicen edificaciones catalogadas se aplicarán preferentemente las siguientes reglas:

2.1. En las edificaciones catalogadas con Nivel 1 o Nivel 2, la edificabilidad total será la establecida en su ficha de catalogación específica, y supletoriamente, para el supuesto de ausencia de este parámetro en la misma, la determinada en las regulaciones de los artículos 6.2.8 y 6.2.9 para cada caso. En todo caso, sólo se posibilitarán las actuaciones permitidas en su ficha de catalogación.

2.2. En las edificaciones catalogadas con Nivel 3 o 4, la edificabilidad total o superficie máxima construible, se entenderá teórica, y se calculará conforme a la regla del apartado 1 anterior, debiendo tomarse para ello como referencia de altura máxima la del número de plantas que se fija en los Planos de Ordenación. La materialización de la edificabilidad máxima teórica estará condicionada en todo caso al cumplimiento de las limitaciones derivadas de su régimen de protección conforme a las disposiciones de estas Normas y Ordenanzas, y específicamente, por lo dispuesto en su ficha de catalogación individualizada.

Esta regla no será de aplicación cuando el alcance de la protección establecido en la ficha del inmueble catalogado se refiera a la totalidad del conjunto y en aquellos

otros casos en los que no se admitan las actuaciones de reforma general, en cuyo caso la edificabilidad máxima atribuida por este Plan coincidirá con la materializada en la actualidad.

Podrá ser también reconocida como edificabilidad materializable, la preexistente con anterioridad que resulte acreditada en base a hallazgos y criterios de preexistencias históricas de interés, que deberá ser informada favorablemente por la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación de este Plan prevista en el Capítulo IV del Título IX.

Asimismo, en las intervenciones de rehabilitación, se respetará la edificabilidad existente en la actualidad en los edificios catalogados con Nivel 3 o 4, cuando la misma sea superior a la resultante de la aplicación de la regla del apartado 1 anterior.

En aquellas parcelas catalogadas con Nivel 3 y 4 que cuenten con derecho a materializar la edificabilidad no consumida que les permite la aplicación de la regla del párrafo primero, la misma podrá disponerse en la última planta, si la misma no se encuentra colmatada, o bien en espacios libres de parcela que carezcan de interés.

De igual modo, con la finalidad de fomentar actuaciones de rehabilitación, en las edificaciones del Nivel 3 y 4 en aquellos casos en que no esté colmatada la última planta (por situarse el cuerpo edificatorio de la misma en la primera crujía de fachada) se permitirá que pueda ocuparse parte de la superficie libre de esta última planta en el supuesto en que estando ya agotada la edificabilidad máxima admitida por aplicación de las reglas anteriores, se acredite que la superficie útil de la construcción actual o de su propuesta de rehabilitación es menor al sesenta y cinco por ciento (65%) de la construida. La ocupación adicional de la última planta no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la construida en la planta inmediatamente inferior; de igual modo el conjunto de ocupación de la última planta (teniendo presente el volumen preexistente en primera crujía) no podrá superar el ochenta por ciento (80%) de la construida en la planta inferior.

Las ocupaciones de la última planta que en aplicación de los dos últimos párrafos puedan resultar admisibles en edificios con Nivel 3 y 4 conforme a las fichas de su catalogación, se autorizarán vinculadas a actuaciones de conservación y rehabilitación del conjunto del edificio, y deberán contar con el informe favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación de este Plan Especial prevista en el Capítulo IV del Título IX. La disposición del volumen adicional se dispondrá conforme a las determinaciones específicas de la ficha del Catálogo. En caso de que no se estableciera criterio específico, la disposición del volumen adicional no podrá situarse en aquella parte de la cubierta correspondiente a las perimetrales del patio principal, así como de otros patios de interés, ni afectar a otros elementos relevantes identificados en su respectiva ficha.

2.3. No obstante, la edificabilidad correspondiente a los remotes habilitados por la aplicación de la norma sobre altura del apartado 3 del artículo anterior no computará a los efectos del cálculo de la superficie edificable total o superficie máxima construible.

3. Así mismo, en las parcelas con esta calificación residencial pormenorizada (BB) localizadas en los ámbitos de las Actuaciones Específicas de Revitalización, su edificabilidad máxima estará limitada por el parámetro pormenorizado indicado específicamente en la ficha correspondiente del ámbito (Anexo a estas Normas y Ordenanzas).

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en los casos de rehabilitación (incluyendo actuaciones de reforma parcial y general) de edificaciones no catalogadas o protegidas con Nivel 4, cuando el volumen construido preexistente fuera superior a la edificabilidad resultante de aplicar la regla del apartado 1, se respetará aquél en la medida que no corresponda a piezas accesorias (cubiertas provisionales y otras análogas) o volumetrías añadidas irregularmente.

Artículo 4.2.12. Azoteas y cubiertas inclinadas.

1. A efectos de estas Normas y Ordenanzas, se entiende por azotea la cubierta virtualmente plana, terminal de un edificio o construcción. Es azotea transitable aquella que tiene un acceso directo y que ha sido proyectada para soportar el paso habitual de personas y otros usos. Es azotea no transitable aquella que ha sido proyectada con restricciones constructivas de uso, y a la que se puede acceder únicamente para su mantenimiento. Se entiende por cubierta inclinada la cubierta terminal con pendientes, que nunca es transitable.

2. Los edificios se rematarán, preferentemente, mediante azotea plana transitable o no transitable. Se admitirán lucernarios que no superen el diez por ciento (10%) de la superficie construida en planta inferior.

3. En obras de nueva planta, se permite la cubierta inclinada en una superficie no superior al treinta por ciento (30%) de la superficie total de la cubierta, y con una pendiente máxima de treinta grados (30°) sexagesimales. Se prohíbe expresamente la apertura de huecos tipo buhardilla en el plano de la cubierta inclinada. Se admiten lucernarios con el límite máximo establecido en el apartado anterior. Los espacios bajo la cubierta inclinada, para que sean habitables deberán tener al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos veinticinco (225) centímetros. Salvo que se trate de trasteros, lavaderos, etc. de tipo comunitario, el acceso a este espacio bajo cubierta no podrá realizarse desde zonas comunes de los edificios plurifamiliares, debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior. Este espacio no computará a efectos de edificabilidad si se ajusta a los límites establecidos en el apartado 2 del artículo 4.2.10. En otro caso, computará todo espacio bajo los planos de cubierta realizado con elementos estructurales (forjados o losas) que tenga una altura mayor a uno con setenta y cinco (175) centímetros, aunque no esté utilizado o acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante un cerramiento. No obstante, podrá destinarse a trastero-lavadero en los términos establecidos en el apartado 9 del artículo 4.3.5 de estas normas.

4. Los materiales empleados en la azotea deberán ser de la misma calidad que los elementos de fachada. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior, recomendándose la construcción de aljibes.

5. Los materiales de acabado de las azoteas transitables se corresponderán con el ladrillo fino prensado o similar, según los tradicionales tonos pajizos, ocre y pardos. Se admitirán cubiertas flotantes de madera u hormigón, así como para combatir los efectos de "isla de calor", las cubiertas ajardinadas o "techos verdes". En ningún caso se admitirán las telas impermeables vistas ni las chapas de protección aluminica reflectante o similares. A las azoteas no transitables se aplicarán las limitaciones relacionadas en el punto anterior, aunque también se admitirán acabados homogéneos de guijarros o similares y otros, siempre y cuando su textura y color no sean causa de ruptura o impacto visual significativo.

6. Para las cubiertas inclinadas, como material de cubrición se recomienda la teja cerámica curva (árabe, de canal y cobija) en los tonos ocre tradicionales. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, las láminas asfálticas revestidas con metalizados, y las chapas galvanizadas.

En las cubiertas inclinadas se dispondrán canalones para la recogida de aguas pluviales. Se prohíbe la caída libre de gárgolas y desagüe de canalones, por lo que se empotrarán en la fachada en el tramo vertical. Los bajantes desaguarán a arquetas, nunca directamente sobre la calle. Los materiales del canalón podrán ser de chapa galvanizada pintada, aluminio lacado o zinc, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

7. El contenido de los tres últimos apartados del presente precepto tiene el carácter de Ordenanza de Edificación.

Artículo 4.2.13. Fachadas.

1. Se consideran fachadas a efectos de estas Normas y Ordenanzas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores. No obstante, a los solos efectos de sus condiciones estéticas las fachadas que conforman el patio principal se tratarán de manera similar a las fachadas exteriores excepto en aquellas determinaciones propias de éstas, tales como galerías acristaladas y otros elementos similares.

2. Las actuaciones de consolidación, restauración, rehabilitación o nueva edificación deberán atenerse a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, respetando las siguientes reglas en cuanto a los materiales a emplear:

2.1. Se admiten, ejecutados con mortero de áridos finos, los revocos de cal o cemento fratasado y blanqueado a la cal, así como los morteros monocapa y bicapa. En edificios catalogados, cuando un revoco se superponga a otro anteriormente existente, se deberán realizar los estudios necesarios para establecer el valor del antiguo o capas interiores y su posible recuperación o preservación. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.

2.2. Se admiten las fachadas de piedra en sus modalidades de mampostería, sillería o aplacados, con la condición de utilizar piedras naturales según las coloraciones de tonos pardos, crudos y ocre suaves, y en ningún caso pulimentadas.

2.3. Los paramentos y portadas de piedra ostionera se procurarán restituir a su estado tradicional, esto es, con acabado de revoco con mortero de cal y pintura a la cal, o con tintado de pintura a la cal. Podrán valorizarse los labrados protegiéndola con productos específicos.

2.4. No se admiten muros de ladrillo visto de cualquier calidad, bloques de hormigón, muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de plaqueta, gresite, vidriados, imitaciones a sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.

2.5. No se admiten rotulaciones ni imitaría sobre los paramentos excepto aquellos, con valor histórico existentes anteriormente a la entrada en vigor del presente Plan.

3. Composición de fachada:

3.1. Con carácter general se evitara los eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiéndose por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de fachada. Se prohíbe expresamente la combinación de elementos historicistas y tradicionales con otros racionalistas y modernos. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que se valoren los edificios con valor histórico y artístico.

3.2. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiéndose resolver totalmente el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales. Las alturas de plantas bajas y altas deberán adoptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

3.3. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como motivo de composición.

3.4. Los pretilos de fachada a calle, se ejecutará mediante fábrica, sin aberturas de ningún tipo.

4. Huecos. El tamaño y proporción de los huecos en las fachadas será el que cumpla las siguientes limitaciones:

4.1. La suma de las superficies de todos los huecos de fachada ha de ser menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie total de la fachada. Para el cálculo del porcentaje de huecos, no se incluirá el pretil de cubierta, tomándose como altura la existente hasta la cara superior del forjado de cubierta que define la altura en fachada.

4.2. La suma de la anchura de todos los huecos de fachada en cada planta ha de ser:

- En la planta baja: menor al sesenta por ciento (60%) de la longitud de la fachada.
- En el resto de las plantas: menor al cuarenta por ciento (40%) de la longitud de la fachada.
- En fachadas orientadas al norte (en el sector circular comprendido entre los 315° y los 45° sexagesimales) podrá incrementarse, en las plantas altas, la superficie y los anchos totales de los huecos en un cinco por ciento (5%).

4.3. Los huecos de garaje tendrán un ancho no mayor de trescientos cincuenta (350) centímetros, medidos entre jambas, y quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el

paramento de la fachada. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública.

4.4. Se prohíbe que los huecos de los locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tal efecto el tramo de fachada entre medianería y hueco, o, en su caso de la esquina de la parcela, habrá de tener una dimensión mínima de setenta (70) centímetros.

4.5. En el resto de huecos de fachada se procurará que domine la dimensión vertical, en proporción mínima 1,8:1. El ancho máximo aconsejable de huecos es de ciento sesenta (160) centímetros, y separación mínima de cincuenta (50) centímetros entre huecos. La altura de los huecos de balcones y cierros, no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

5. Colores:

a. Se consideran colores adecuados los de las gamas del color blanco, al igual que aquellos otros cuya presencia en la edificación preexistente esté acreditada y tengan una antigüedad superior a cien años. 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.

b. En el caso de emplearse pinturas al silicato la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. Los colores de los paramentos serán preferentemente blancos y ocre.

c. Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de composición. d. Los colores en casas isabelinas y su entorno, serán: blancos, ocre y tonalidades pastel.

e. Los elementos de resalte podrán pintarse en el mismo color del plano de fachada o en blanco, y en caso de paramento blanco en cualquiera de los colores citados en el punto d) anterior.

f. Las carpinterías se pintarán en colores tradicionales a saber: blanco, verde carruaje, o marrón oscuros. Las cerrajerías se pintarán en colores verde (carruaje, bodega, primavera), blanco o negro.

g. Los zócalos serán de tonos oscuros: verde carruaje, marrón o negro. En las fachadas isabelinas se permitirá la piedra natural de mármol o granito.

6. El empleo de carpintería metálica o plástica 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 pueden incidir negativamente en la estética del edificio. Se recomienda el uso de la madera en las carpinterías, persianas y portones. En los edificios catalogados en los niveles 1 y 2 el uso de la madera, pintada en los colores que se indican en el apartado f) del punto 5 anterior, será obligatorio.

7. Elementos decorativos. Se recurrirá al empleo de materiales de calidad como aplacados y estucos, quedando prohibido el empleo de elementos decorativos miméticos de los históricos.

8. Elementos sobrepuestos. Se prohíben en 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, que no cumplan con los requisitos establecidos en el Capítulo IV del Título VII de estas Normas y Ordenanzas.

9. Con carácter general, estarán prohibidos:

- Los antepechos de obra de fábrica, piedra y similares.
- Las persianas con tambor exterior y cierres metálicos enrollables.
- Los cerramientos de huecos enrasados en fachada.
- Los elementos sobrepuestos del apartado 8 anterior que no cumplan las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Título VII siguiente.

10. El contenido regulado en el presente precepto (excepto el apartado 4 relativo a los huecos) tiene carácter de Ordenanza de Edificación.

Artículo 4.2.14. Miradores, aleros, cornisas y balcones.

1. Miradores. Únicamente se admiten las torres-miradores existentes, que deberán conservarse y rehabilitarse. Se prohíben en construcciones nuevas.

2. Aleros, cornisas y balcones:

2.1. Se admiten los balcones y cornisas siempre que la calle tenga en ese punto un ancho no inferior a seis (6) metros. Para los balcones se exigirá supletoriamente que la acera tenga como mínimo ciento cincuenta (150) centímetros. En todos los casos, el gálibo a la acera debe ser superior a trescientos cuarenta (340) centímetros.

2.2. Los vuelos de cornisas y aleros máximos permitidos serán de treinta (30) centímetros para soluciones con moldura y veinte (20) centímetros si no existen molduras.

2.3. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cincuenta (50) centímetros. Los balcones deberán estar separados entre sí, como mínimo ochenta (80) centímetros en una misma finca.

El ancho del balcón no podrá exceder los doscientos (200) centímetros y su vuelo no excederá, en ningún caso, de cincuenta (50) centímetros en calles que cuente en ese punto un ancho entre seis y ocho metros; en calles con ancho superior, el vuelo podrá alcanzar hasta los sesenta (60) centímetros.

La barandilla, de altura no inferior a ciento diez (110) centímetros, será de barrotes verticales de hierro, debiendo pintarse como el resto de la fachada. Además podrán utilizarse otros materiales como vidrios, y maderas que sean homogéneas con el resto de la fachada.

La longitud total de los balcones y cuerpos volados en cada planta no excederá del veinticinco por ciento (25%) de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada exteriores correspondientes a cada una de las plantas, medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta.

La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cincuenta (50) centímetros. Los balcones deberán estar separados entre sí, como mínimo ochenta (80) centímetros en una misma finca.

2.4. Se prohíben expresamente los tejares o marquesinas en forma de pequeños tejados y los antepechos opacos en balcones.

3. Cierros o galería de madera en palillera acristalada en balcones. En edificios catalogados en el Nivel 1 y Nivel 2 habrán de ser similares a las tradicionales las particiones y el grosor de la palillera.

4. El contenido regulado en el presente precepto tiene carácter de Ordenanza de Edificación.

Artículo 4.2.15. Medianerías.

1. Será obligatorio el tratamiento como fachada de todas las medianerías que se produzcan, por exceso o defecto de la propia actuación, con arreglo a los siguientes criterios:

a. Cuando el paramento visto de un cerramiento lateral, sea propio de una finca, se le dará o el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela, o preferentemente el tratamiento como "jardín vertical", mediante la utilización de una estructura homologada en la que se asiente un sustrato donde las plantas sean capaces de enraizar y a través del cual reciban el agua y los nutrientes necesarios para su desarrollo.

b. Cuando el paramento visto de una medianera sea de la finca vecina, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianería preexistente, en la parte que hubiere quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuere de menor altura que la anteriormente existente. En el resto de los casos, si la medianería vecina se encuentra manifestadamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecentarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia, o preferentemente, como "jardín vertical" tal como se ha descrito en el apartado a) anterior.

2. Será obligatorio pintar las partes vistas de las medianeras con ocasión de cualquier autorización edificatoria en la finca.

3. El contenido regulado en el presente precepto tiene carácter de Ordenanza de Edificación.

Artículo 4.2.16. Elementos y cuerpos salientes.

1. Elementos salientes

a. Las jambas, recercados moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

b. Se prohíben los zócalos de revestimientos plásticos o planchas metálicas.

c. El realce máximo del zócalo será de diez (10) centímetros respecto al plano de fachada.

2. Cuerpos salientes.

a. Se permiten en planta baja, con un vuelo no superior a veinte (20) centímetros y siempre que la acera tenga como mínimo ciento cincuenta (150) centímetros.

b. En otras plantas se permitirán con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros. No obstante lo anterior en obras de rehabilitación se permitirán vuelos hasta un máximo de ochenta centímetros (80), con un canto máximo de doce (12) centímetros, ejecutados al modo tradicional.

c. Los balcones, cornisas y aleros se regulan por lo dispuesto en el artículo 4.2.14

3. El contenido regulado en el presente precepto tiene carácter de Ordenanza de Edificación.

Artículo 4.2.17. Instalaciones en fachada y cubierta.

En el Capítulo IV del Título VII de estas Normas y Ordenanzas, se incorporan las disposiciones sobre el Plan de Descontaminación Visual del Conjunto Histórico y entorno de El Puerto de Santa María.

Artículo 4.2.18. Condiciones particulares de uso y densidad.

1. En las parcelas a las que se les atribuya en los Planos de Ordenación de este Plan Especial la presente Zona de Ordenación, su uso principal es el residencial, tanto de viviendas unifamiliares como plurifamiliares.

2. Las condiciones de superficie mínima, uso, programa y acceso de las viviendas se ajustarán a lo establecido en el artículo 3.1.1 de estas Normas.

3. Este Plan establece un parámetro de densidad de viviendas en las parcelas que cuenten con la presente Zona de Ordenación que se adscriban a actuaciones de transformación en suelo urbano. La densidad en cada caso estará limitada por las determinaciones específicas atribuidas por este Plan Especial en el Anexo correspondiente al ámbito del Área al que pertenezca. Igualmente se establece una densidad para las parcelas no sometidas a actuaciones de transformación, en el que el número máximo de viviendas admitido en cada parcela se calculará conforme a las siguientes reglas:

a. Para vivienda libre: El número total de viviendas, se determinará por el cociente entero de dividir la edificabilidad total asignada a la parcela entre ochenta metros (80 m²) y se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y dos (32) metros cuadrados.

b. Para vivienda sometida a algún régimen de protección público: El número total de viviendas, se determinará por el cociente entero de dividir la edificabilidad total asignada a la parcela entre setenta metros (70 m²) y se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y dos (32) metros cuadrados.

c. Para rehabilitación: El número total de viviendas, se determinará por el cociente entero de dividir la edificabilidad total asignada a la parcela entre sesenta y cinco metros (65 m²) y se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y dos (32) metros cuadrados. No obstante, si la densidad existente de la edificación a rehabilitar arroja un resultado mayor, se respetará la existente siempre que todas las unidades cuenten con condiciones de habitabilidad y superen el mínimo de 32 metros cuadrados.

d. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie que la adoptada en cada caso como parámetro para establecer la densidad, el resto de edificabilidad podrá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

4. Usos compatibles: Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados en las siguientes condiciones y limitaciones:

4.1. Del uso Industria: si no se implantan en edificio exclusivo, sólo se permiten en la planta baja. Los talleres domésticos se permiten en planta baja y primera.

4.2. Del uso Logística y Almacenamiento: Se admite como uso compatible si bien limitado a implantarse sólo en las plantas bajas, salvo que lo sea en edificio exclusivo.

4.3. Del uso Servicios Avanzados, ya sea con el carácter de uso (compatible) alternativo del principal, siempre que se implante en parcela exclusiva, o ya sea compartiendo la parcela con el uso característico, en cuyo caso estará sometido a las siguientes limitaciones: no resultar molestos y localizarse en planta baja, y excepcionalmente en planta primera si se encuentran vinculados a la planta baja. Si comparten la parcela con otros usos compatibles distintos del característico podrán

ocupar cualquier posición.

4.4. Del uso Servicios Terciarios, se admiten las siguientes categorías y en las siguientes posiciones

a. Comercio, ya sea con el carácter de uso (compatible) alternativo del principal (siempre que se implante en parcela exclusivamente destinada a cualquiera de estas categorías de comercio) o ya sea compartiendo la parcela con el uso característico u otros usos compatibles, en cuyo caso tendrá carácter limitado, al permitirse exclusivamente en posición de planta baja o, bien, planta baja y primera.

b. Oficinas. Se puede implantar ya sea con el carácter de uso (compatible) alternativo del principal (siempre que se implante en parcela exclusivamente destinada a oficinas) o ya sea compartiendo la parcela con el uso característico, en cuyo caso tendrá carácter limitado, al permitirse exclusivamente en posición de planta baja y primera, excepto los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales que se admiten en cualquier planta. Si comparten la parcela con otros usos compatibles distintos del característico podrán ocupar cualquier posición.

c. Recreativo y Espectáculos Públicos. Se admiten como compatibles sujeto a las siguientes limitaciones: implantarse en edificios con uso exclusivo destinado a estas actividades o bien en edificios de uso no exclusivo en posición de planta baja, y excepcionalmente en planta primera si se encuentran vinculados a la planta baja. En los establecimientos de hostelería, en la categoría de pubs y bares con música, y en los establecimientos de esparcimiento, podrán establecerse limitaciones temporales por declaración de zona saturada realizada de conformidad con la legislación protectora del ruido.

d. Hotelero y Apartamentos Turísticos. Con las únicas limitaciones que establezca la correspondiente legislación sectorial. La superficie y programa del apartamento turístico se ajustarán al Decreto 194/2010 de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos o norma que lo sustituya.

4.5. Del uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios. Se podrá implantar como uso compatible alternativo (en edificio exclusivo) todas las clases y tipos excepto servicios públicos singulares. No obstante, en planta baja se admiten los equipamientos privados deportivos y educativos como compatibles en edificios destinados principalmente al uso característico. Si comparten la parcela con otros usos compatibles distintos del característico podrán ocupar cualquier posición.

4.6. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en planta baja previo informe favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación de este Plan.

4.7 Los Garajes-aparcamientos se ajustarán a lo establecido en el Capítulo III del Título III anterior.

5. Los usos compatibles de esta Zona de Ordenación se establecen sin perjuicio de las limitaciones derivadas del régimen específico de protección en aquellas edificaciones que resulten catalogadas conforme al Título VI de estas Normas y Ordenanzas, que es de preferente aplicación.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES

DE LA ZONA DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL-BARRIO ALTO (BA).

Artículo 4.3.1. Ámbito.

1. La Zona de Ordenación Barrio Alto resulta de aplicación en las parcelas calificadas en los Planos de Ordenación con la leyenda (BA) y que se corresponde con las parcelas destinadas a uso pormenorizado residencial mayoritario que se ubican dentro del ámbito comprendido entre las traseras de las unidades parcelarias con frente a calles Cielos, Doctor Muñoz Seca, Plaza de España y Santa Lucía y las siguientes calles: Los Moros, Plaza del Ave María, San Francisco, Avenida Fuentebraavía, Durango, Santa Fe, Espelete, Cruces, Avenida Fuentebraavía, San Francisco de Paula, Zarza, Espíritu Santo, Rosa, Santísima Trinidad, Avenida de Sanlúcar y Toneleros, grafiada en los Planos de Ordenación. Predomina la dimensión horizontal sobre la vertical, con cornisa de una altura preponderantemente, tipología de origen rural con gran patio central primitivo, presentando en la actualidad un elevado índice de degradación de la tipología así como un deficiente estado de conservación.

2. El contenido de los preceptos del presente Capítulo tiene, por regla general, el carácter de ordenación pormenorizada y preceptiva; en consecuencia, cualquier alteración de los mismos deberá ser formulada mediante expediente de innovación que estará sujeto a los mismos trámites que los seguidos para la aprobación de este Plan Especial. No obstante, los concretos preceptos que indiquen de forma expresa que su contenido tiene el carácter de Ordenanza de Edificación podrán ser objeto de desarrollo o alteración mediante la formulación de una Ordenanza Municipal, conforme la previsión del artículo 24 de la LOUA, que estará sujeta al procedimiento previsto en la legislación local, sin perjuicio de que serán informadas por la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico y la Comisión de Seguimiento de este Plan Especial.

Artículo 4.3.2. Condiciones de parcelación.

1. No se permitirán, en general, segregaciones o agregaciones de las parcelas existentes, salvo que sean el resultado de las operaciones de reparcelación de una intervención propuesta por el presente Plan Especial en alguna de las Actuaciones Específicas de Revitalización (AER), o se destinen a dotaciones públicas.

2. Asimismo, con carácter excepcional, y con la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, se podrán autorizar las agrupaciones y/o segregaciones de parcelas cuando:

2.1. Supongan la recuperación acreditada del parcelario original.

2.2. Se trate de una misma intervención arquitectónica sobre parcelas sin edificaciones catalogadas, y siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a. El número máximo de parcelas a agregar a efectos de una misma intervención arquitectónica será de tres (3), y siempre que ninguna de ellas haya intervenido en operaciones de agregación anteriores.

b. La parcela resultante no podrá superar la superficie de novecientos (900) metros cuadrados y la longitud de la fachada resultante será inferior a veinticinco (25) metros. No obstante, se admitirá una tolerancia en la aplicación de estos dos parámetros hasta un máximo del diez por ciento (10%) de las cifras indicadas como límite en cada una de ellas.

2.3. La aprobación de agregación de parcelas no implica la autorización

de derribo de las edificaciones en ellas existentes.

4. Se podrá autorizar la regularización de linderos entre dos parcelas contiguas cuando se hayan producido penetraciones, encajes o ensambles entre ambas o entre las edificaciones contiguas y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

4.1. Que ninguna de las parcelas resultantes sea menor de cien (100) metros cuadrados en el caso de parcela medianera, o de ciento cincuenta (150) metros cuadrados en el caso de parcela en esquina, o no se pudiere inscribir en la misma un cuadrado de seis por seis (6x6) metros.

4.2. Que ninguna de las parcelas sea soporte de edificación de valor patrimonial individual.

5. En caso de que el uso, de entre los permitidos, que se pretenda implantar sea distinto del de vivienda, se podrá permitir la agregación funcional de la edificación de parcelas colindantes, siempre que la edificación de cada una conserve acceso independiente y las características exteriores propias de la parcelación original.

Artículo 4.3.3. Alineaciones.

1. Las edificaciones se alinearán a vial o espacio libre público y se adosarán a las medianeras colindantes, al menos en la primera crujía, salvo excepciones permitidas en las fichas del Catálogo o en disposiciones particulares de estas Normas en que pueda admitirse diferentes alturas en fachada para posibilitar cubrir medianeras vistas de edificaciones colindantes. Con carácter general las alineaciones serán las actuales e históricamente existentes, con las excepciones señaladas como corrección de alineaciones en los Planos de Ordenación. En obras de nueva planta, para estas nuevas alineaciones será preceptiva, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

3. Cuando se produzcan agregaciones autorizadas de parcelas, podrán regularizarse pequeñas diferencias de alineaciones (interiores o laterales) primitivas entre una y otra parcela.

4. Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela, excepto en aquellas que tuvieren señalada alineación interior o fondo edificable en los Planos de Ordenación, o bien que esta circunstancia pudiera originar medianerías vistas desde el espacio público circundante.

Artículo 4.3.4. Máxima ocupación y superficie libre de edificación.

1. La ocupación máxima en planta será con carácter general de un ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja. No obstante, en parcelas unifamiliares de superficie menor a doscientos metros cuadrados, la ocupación máxima podrá alcanzar hasta el ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de la parcela en cada una de las plantas.

2. Deberá ocuparse obligatoriamente el cien por cien (100%) de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

3. En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, la ocupación será obligatoriamente del cien por cien (100%) en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio. En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, respetando en cualquier caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren grafiadas en los correspondientes planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

4. La ocupación podrá aumentarse, incluso hasta el cien por cien (100%) en plantas bajo rasante, cuando no contengan espacios habitables.

5. También podrá aumentarse la ocupación, hasta un cien por ciento (100%) en la demás plantas cuando la dimensión superficial de la parcela sea tal que la aplicación del criterio del apartado 1 anterior no permitiera construir, al menos, una crujía de cinco (5) metros de fondo en el frente de fachada. Se respetarán, en todo caso, las condiciones dimensionales de los patios y las de ventilación e iluminación.

6. En los casos de intervenciones de rehabilitación, el espacio libre estructurador mantendrá la superficie y ubicación anterior a la reforma, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad de la edificación. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

7. La superficie libre de edificación podrá subdividirse en varios recintos, siempre que en cada una de ellos pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a los dos tercios (2/3) de la altura total de las plantas a las que sirva, y nunca menor de trescientos cincuenta (350) centímetros de diámetro. En caso de viviendas unifamiliares y de dos (2) plantas de altura máxima, el lado menor del patio podrá reducirse hasta los trescientos (300) centímetros.

8. Si se dispusieran, en uno o más lados de la superficie libre de edificación, galerías abiertas y comunes, en toda su altura, porticadas o en voladizo, la superficie libre de edificación de cada parcela podrá disminuirse en una superficie equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre la planta baja de dichas galerías.

9. No se permiten los patios ingleses (patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno).

10. Las superficies libres de edificación podrán cubrirse a la altura del último forjado con elementos transparentes y reguladora de la luz tales como toldos, monteras, etc., siempre que quede garantizada la iluminación y ventilación. Como excepción, en edificios no catalogados podrán cubrirse con elementos translúcidos los patios secundarios de locales de servicios terciarios situados en planta baja, sin que esto signifique incremento de la ocupación y/o edificabilidad máxima permitida, con informe favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que, con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros, pudieran proyectarse.

11. La superficie libre de edificación en intervenciones de nueva planta o

ampliación deberán respetar los árboles existentes de interés a juicio de los servicios municipales competentes.

12. Cuando el uso exclusivo a implantar en una parcela, mediante nueva planta, sea de los admisibles distinto del residencial, la superficie libre de edificación podrá ubicarse del modo más conveniente a las necesidades funcionales de la actividad, pero nunca en primera crujía. Cuando la parcela esté calificada de Servicios Terciarios (ST) y no se encuentre catalogada, la ocupación de la planta baja podrá ser del cien por cien (100%), sin que esta tolerancia implique incremento de la máxima edificabilidad permitida.

13. Cuando además de los patios de parcela se proyecten ventilaciones complementarias destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad en las diversas plantas, éstas tendrán las dimensiones necesarias para alcanzar los mínimos de habitabilidad exigibles, según la legislación aplicable. En ningún caso, la superficie destinada a ventilación complementaria puede considerarse sustituida por medios mecánicos de aireación, ni computarán a los efectos de superficie libre de edificación.

Artículo 4.3.5. Condiciones de altura.

1. El número máximo de plantas de los edificios que se proyecten será el especificado para la parcela en los Planos de Ordenación. Cuando no aparezca definida, la altura máxima permitida será de dos (2) plantas, baja más una, excepto en los edificios catalogados en los que como criterio general se considerará como altura máxima el número de plantas preexistente (salvo en los supuestos de edificaciones de Nivel 3 y 4 en las que conste en su ficha respectiva la acreditación de que históricamente contaba con otra, en cuyo caso se aplicará ésta). Con carácter general, la altura máxima permitida establecida en los Planos de Ordenación será obligatoria en toda la longitud de la crujía de fachada. No obstante, cuando la parcela tenga atribuida más de dos plantas de alturas en el plano de ordenación, se admitirá que la altura de la edificación proyectada se disponga con una planta menos que la máxima señalada.

2. Las alturas se medirán conforme a las reglas establecidas en el apartado 3 del artículo 4.2.8 anterior. De la aplicación de estos criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida para la parcela.

3. Cuando se trate de edificios colindantes con inmuebles catalogados se podrá autorizar adaptar ligeramente las alturas totales y parciales de plantas para acordar con los edificios protegidos, en las condiciones establecidas en el apartado 7 del artículo 4.2.8 anterior. Igualmente, cuando una parcela tenga atribuida una altura que sea inferior en al menos dos plantas a las alturas atribuidas a sus parcelas colindantes podrá autorizarse la adaptación ligera prevista en el apartado 7 del artículo 4.2.8 anterior sin incremento de la edificabilidad atribuida a la parcela objeto de adaptación.

4. En el caso de edificaciones que conformen esquina a calles, y el plano de ordenación pormenorizada se establezca un cambio de altura que transcurre por el interior de la misma parcela, se permite volver la altura mayor por la calle de menor altura sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

5. Las alturas máximas y mínimas -en unidades métricas- de las plantas, vendrán determinadas en función de idénticos parámetros que se establecen en el artículo 4.2.8, apartado 8, anterior.

6. Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación de las permitidas por el presente Plan Especial en el artículo 4.3.2 y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, previa la aprobación de un Estudio de Detalle que debe ser informado favorablemente por la Consejería de Cultura, podrán igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de las parcelas anteriormente a su agregación.

7. Se aplicarán en esta Zona de Ordenación el mismo régimen que el establecido en el artículo 4.2.9 anterior de regulación de las entreplantas.

8. Asimismo se aplicarán en esta Zona de Ordenación Residencial Barrio Alto (BA) idénticas reglas que las establecidas en el artículo 4.2.10 anterior en lo concerniente al régimen de las construcciones sobre la altura máxima.

9. Sin que compute a efectos de edificabilidad, se podrá autorizar el uso bajo la cubierta para trastero-lavadero, siempre que se encuentre vinculado funcionalmente a la planta inmediatamente inferior. A estos efectos se entiende que está funcionalmente vinculado, cuando al menos la mitad de la superficie necesaria para el desarrollo de su actividad se encuentra en la planta inferior. La admisibilidad de estas autorizaciones deberá contar con el informe favorable de la Comisión de Seguimiento y Evaluación de este Plan. En este caso, los espacios bajo la cubierta inclinada, deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 4.3.6. Condiciones de edificabilidad.

1. La máxima edificabilidad (MEdf) de cada parcela calificada como Residencial Barrio Alto (BA), que no cuente con edificación catalogada, se determina en función del número de plantas y la máxima ocupación establecida para cada una de ellas en el artículo 4.3.4 apartado 1 anterior. Por tanto, la máxima edificabilidad (superficie máxima construible) de cada parcela responderá a la siguiente ecuación: MEdf: Superficie de la parcela x Ocupación (artículo 4.3.4.1) x número máximo de plantas permitido

2. En las parcelas que cuenten con esta calificación (Zona de Ordenación Residencial Barrio Alto-BA) en las que se localicen edificaciones catalogadas se aplicarán idénticas reglas que las dispuestas en el apartado 2 del artículo 4.2.11 anterior.

3. Asimismo, en las parcelas con esta calificación residencial pormenorizada (BA) localizadas en los ámbitos de las Actuaciones Específicas de Revitalización, su edificabilidad máxima estará limitada por el parámetro pormenorizado indicado específicamente en la ficha correspondiente del ámbito (Anexo a estas Normas y Ordenanzas).

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en los casos de rehabilitación (incluyendo actuaciones de reforma parcial y general) de edificaciones no catalogadas o protegidas con Nivel 4, cuando el volumen construido preexistente fuera superior a la edificabilidad resultante de aplicar la regla del apartado 1, se respetará

aqué en la medida que no corresponda a piezas accesorias (cubiertas provisionales y otras análogas) o volumetrías añadidas irregularmente.

Artículo 4.3.7. Cubiertas y fachadas.

1. Las cubiertas que rematan los edificios podrán ser planas (transitables o no transitables) o inclinadas, permitiéndose en las segundas una pendiente máxima de treinta grados (30°) sexagesimales. Cumplirán las siguientes condiciones:

1.1. Para las cubiertas inclinadas, como material de cubrición se recomienda la teja cerámica curva (árabe, de canal y cobija) en los tonos ocres tradicionales. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, las láminas asfálticas revestidas con metalizados, y las chapas galvanizadas.

1.2. En las cubiertas inclinadas se dispondrán canalones para la recogida de aguas pluviales. Se prohíbe la caída libre de gárgolas y desagüe de canalones, por lo que se empotrarán en la fachada en el tramo vertical. Los materiales del canalón podrán ser de chapa galvanizada pintada, aluminio lacado o zinc, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos. Los bajantes desaguarán a arquetas, nunca directamente a la calle.

1.3. Se prohíbe expresamente la apertura de huecos en el plano de la cubierta inclinada.

1.4. La cubierta plana resultante se acabará con ladrillo fino prensado o similar, prohibiéndose expresamente las láminas asfálticas revestidas con metalizados, las placas de fibrocemento y las chapas galvanizadas, tanto en su color como prelacadas. Se admitirán cubiertas flotantes de madera u hormigón, así como para combatir los efectos de "isla de calor", las cubiertas ajardinadas o "techos verdes". La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso, se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior, recomendándose la construcción de aljibes.

1.5. A las azoteas no transitables se aplicarán las limitaciones relacionadas en el punto anterior, aunque también se admitirán acabados homogéneos de guijarros o similares y otros, siempre y cuando su textura y color no sean causa de ruptura o impacto visual significativo.

2. Se consideran fachadas a efectos de estas Normas y Ordenanzas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores. Las actuaciones de consolidación, restauración, rehabilitación o nueva edificación deberán atenerse a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, respetando las siguientes reglas en cuanto a los materiales a emplear:

2.1. Preferentemente los revocos de cal, admitiéndose también, para la nueva edificación, los de cemento fratasado y blanqueados a la cal, así como los morteros monocapa y bicapa de acabado fino y liso, quedando prohibido los acabados a la tirolosa o similares. En edificios catalogados, cuando un revoco se superponga a otro anteriormente existente, se deberán realizar los estudios necesarios para establecer el valor del antiguo o capas interiores y su posible recuperación o preservación.

2.2. Salvo las existente, no se admiten las fachadas acabadas en piedra, en ninguna de sus modalidades (mampostería, sillería o aplacados).

2.3. No se admiten muros de ladrillo visto, muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de plaqueta, gresite, vidriados, imitaciones a sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.

2.4. No se admiten rotulaciones ni imagerie sobre los paramentos excepto aquellos, con valor histórico existentes anteriormente a la entrada en vigor del presente Plan Especial.

2.5. Colores. Se consideran colores adecuados los de las gamas del color blanco, preferentemente conseguidos mediante la incorporación de la cal al revestimiento exterior. En el caso de emplearse pinturas al silicato sobre revocos y sintéticas sobre carpinterías y cerrajerías, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. También se consideran colores adecuados aquellos otros cuya presencia en la edificación preexistente esté acreditada y tengan una antigüedad superior a cien años. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada, tales como jambas, recercos, molduras, etc.

3. Criterios compositivos en las intervenciones de nueva planta. Con carácter general se evitarán los eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiéndose por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de fachada. Los criterios compositivos se establecerán con carácter unitario en toda la finca, en cada una de sus plantas y en cada elemento de cada planta. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpinterías, con el objetivo de ofrecer un soporte neutro sobre el que se valoren los edificios con valor histórico y artístico.

4. Plantas bajas.

4.1. 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. Se podrá poner un mayor énfasis en el acceso general.

4.2. En las intervenciones de nueva planta se prohíben las rejas, antepechos o escaparates que sobresalgan de la alineación establecida.

4.3. Los escaparates y aberturas en esta planta tenderán a minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante. Los accesos a aparcamientos, cuando existieren, deberán resolverse en el plano de fachada evitando retranqueos, mediante puerta lisa, pintadas del mismo color que la fachada y eliminando elementos de transición y decoración (hoja frente a vano).

5. Huecos. El tamaño y proporción de los huecos en las fachadas será el que cumpla las siguientes limitaciones:

a. La suma de las superficies de todos los huecos de fachada ha de ser menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie total de la fachada.

b. La suma de la anchura de todos los huecos de fachada ha de ser menor al cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la fachada.

Igualmente, se aplicarán el resto de condicionantes de los huecos establecidos en el apartado 4 del artículo 4.2.13.

6. Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce

sobre el plano de fachada, siempre que no superen las dimensiones establecidas en el apartado 1 del artículo 4.2.16 anterior.

7. Balcones, aleros y cornisas.

Se aplicará la regulación establecida en el artículo 4.2.14 apartado 2 y 3 de estas Normas y Ordenanzas.

8. Carpinterías.

8.1. Se recomienda el uso de la madera en las carpinterías, persianas y portones, que deberán pintarse, preferentemente en los tonos oscuros o los compatibles con los tradicionales: blancos, marrón, etc. Se prohíben los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.). Se recomienda el uso de contraventanas y se admiten las persianas de librillo.

8.2. El empleo de carpintería metálica o plástica 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. Si se emplearan, quedan prohibidos, igualmente, los tonos brillantes.

8.3. Con carácter general, estarán prohibidos: los antepechos de obra de fábrica, piedra y similares; las persianas con tambor exterior y los cierres metálicos enrollables.

9. Elementos decorativos y sobrepuestos.

9.1. 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.

9.2. Elementos sobrepuestos. Se prohíben en las fachadas los elementos sobrepuestos ajenos a la lógica del propio edificio, como instalaciones, toldos, marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas, carteles luminosos, anuncios y similares que no cumplan con los requisitos establecidos en el Capítulo IV del Título VII.

10. Instalaciones en fachada y cubierta.

En el Capítulo IV del Título VII de estas Normas y Ordenanzas, se incorporan las disposiciones sobre el Plan de Descontaminación Visual del Conjunto Histórico y entorno de El Puerto de Santa María.

11. Medianerías.

Se aplicará en esta Zona de Ordenación, igual régimen de tratamiento de medianerías que el dispuesto en el artículo 4.2.15 anterior.

12. El contenido regulado en el presente precepto (excepto el apartado 5 relativo a los huecos) tiene carácter de Ordenanza de Edificación.

Artículo 4.3.8. Disposiciones sobre usos y densidad admisibles en la Zona de Ordenación Barrio Alto.

Resultan aplicables para las parcelas calificadas con la Zona de Ordenación Barrio Alto (BA) las mismas condiciones de uso (principal y compatibles) que las establecidas para la Zona de Ordenación Residencial-Barrio Bajo (BB) en el artículo 4.2.18 anterior, sin perjuicio de las limitaciones derivadas del régimen específico de protección en aquellas edificaciones que resulten catalogadas.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN SERVICIOS TERCIARIOS (ST).

Artículo 4.4.1. Ámbito.

1. Esta Zona de Ordenación resulta aplicable a las parcelas calificadas en los Planos de Ordenación con el color de Servicios Terciarios (ST), ya sea en el Barrio Bajo (BB) o en el Barrio Alto (BA), y se corresponde con aquellas parcelas destinadas a un uso pormenorizado mayoritario terciario, tales como establecimientos hoteleros, comercios, oficinas, y usos recreativos, y que se ubican dentro del ámbito del presente Plan Especial.

2. El contenido de los preceptos del presente Capítulo tienen por regla general el carácter de ordenación pormenorizada y preceptiva, en consecuencia cualquier alteración de los mismos deberá ser formulada mediante expediente de innovación que estará sujeto a los mismos trámites que los seguidos para la aprobación de este Plan Especial. No obstante, los concretos preceptos que indiquen de forma expresa que su contenido tiene el carácter de Ordenanza de Edificación podrán ser objeto de desarrollo o alteración mediante la formulación de una Ordenanza Municipal, conforme la previsión del artículo 24 de la LOUA, que estará sujeta al procedimiento previsto en la legislación local, sin perjuicio de que serán informadas por la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico y la Comisión de Seguimiento de este Plan Especial.

3. De forma pormenorizada se distinguen en el Plano de Ordenación Pormenorizada 0.02 las siguiente Subzonas, que contribuyen a un correcto control de los usos específicos:

a. Servicios Terciarios Genéricos (Comercio-Oficina): con el código (CO).
b. Servicios Terciarios Turísticos (Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos): con el código (H).

4. A los efectos, de una adecuada asignación de condiciones de edificación, complementariamente a la asignación de la Subzona correspondiente, se diferencian en función de que su localización se ubique en el ámbito delimitado como Barrio Bajo o Barrio Alto, y que se distinguen en el Plano de Ordenación Pormenorizada 0.02 con la simbología siguiente:

a. En el Barrio Bajo: (BB).
b. En el Barrio Alto: (BA).

Artículo 4.4.2. Condiciones particulares de aplicación.

1. A las parcelas calificadas como Servicios Terciarios en Barrio Bajo (BB), sea en las categorías Comercial y Oficinas (BB-CO) o Turístico (BB-H) les serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo II del presente Título IV, salvo las que expresamente se señalan en los artículos siguientes.

2. A las parcelas calificadas como Servicios Terciarios en Barrio Alto (BA), sea en las categorías Comercial y Oficinas (BA-CO) o Turístico (BA-H), les serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo III del presente Título IV, salvo las que expresamente se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 4.4.3. Condiciones de edificabilidad.

1. En parcelas a las que se atribuya la Zona de Ordenación específica de

Servicios Terciarios Turísticos (H), el parámetro de máxima edificabilidad se calculará por aplicación del artículo 4.2.11 (regulación de la edificabilidad en parcelas de la Zona de Ordenación Residencial Barrio Bajo) cuando se localice en el ámbito de Barrio Bajo (BB); o en su caso, por aplicación del artículo 4.3.6, cuando se localice en Barrio Alto (BA). La pertenencia de la parcela a cada barrio, se identifica en los Planos de Ordenación pormenorizada. En la aplicación de los citados preceptos se tendrá presente las reglas establecidas en ellos, para el caso de parcela con edificación catalogada. No obstante, si la edificabilidad materializada preexistente en la parcela resultase ser superior a la derivada de la aplicación de las reglas anteriores, se respetará dicha edificabilidad construida en las intervenciones de rehabilitación. A los usos efectivamente implantados de Servicios Terciarios Turísticos (H) a la entrada en vigor del presente Plan Especial les será de aplicación el incremento de edificabilidad, y de sus condiciones, que se establecen en el artículo 6.2.7 siguiente para el fomento de las actuaciones de rehabilitación.

2. En parcelas sin edificaciones o con edificación no catalogada, a las que se atribuya la Zona de Ordenación específica de Servicios Terciarios Genérico (CO), el parámetro de máximo edificabilidad se aplicará en función de su altura de la siguiente forma:

2.1. Parcelas que tienen atribuida dos (2) plantas de altura (B+I): edificabilidad de 1,50 metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de suelo de parcela (1,50 m²/m²s).

2.2. Parcelas que tienen atribuida tres (3) plantas de altura (B+II): edificabilidad de 2,20 metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de suelo de parcela (2,20m²/m²s).

2.3. Parcelas que tienen atribuida cuatro (4) plantas de altura (B+III): edificabilidad de 2,90 metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de suelo de parcela (2,90m²/m²s).

2.4. Parcelas que tienen atribuida cinco (5) plantas de altura (B +IV): edificabilidad de 3,60 metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de suelo de parcela (3,60m²/m²s).

2.5. No obstante, si la edificabilidad legalmente materializada en las parcelas edificadas resultase ser superior a la aplicación de la regla anterior, se respetará dicha edificabilidad construida en las intervenciones de rehabilitación.

3. Si la calificación de Servicios Terciarios Genéricos (CO) se realiza sobre parcelas con edificación catalogada con Niveles 3, 4 que cuenten en la actualidad con una planta de altura -correspondientes a edificaciones en origen bodegueras- la edificabilidad materializable será de uno con treinta metros cuadrados construido por cada metro cuadrado de parcela (1,30m²/m²s), siempre que así se admita en su ficha respectiva, que podrá establecer limitaciones específicas. Si la edificación catalogada cuenta con más de una planta de altura, la edificabilidad máxima coincidirá con la materializada en la actualidad.

4. Así mismo, en las parcelas con esta calificación pormenorizada de Servicios Terciarios localizadas en los ámbitos de las Actuaciones Específicas de Revitalización, su edificabilidad máxima estará limitada por el parámetro pormenorizado indicado específicamente en la ficha correspondiente del ámbito (Anexo a estas Normas y Ordenanzas).

Artículo 4.4.4. Condiciones particulares de uso.

1. En las parcelas identificadas como Servicios Terciarios Turísticos (H), ya sea en el Barrio Bajo (BB-H) o en el Barrio Alto (BA-H), se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1.1. Del uso Servicios Terciarios, se admiten las siguientes categorías y en las siguientes posiciones:

a. Comercio y Oficinas. Hasta un máximo del diez por ciento (10%) de la máxima edificabilidad.

b. Recreativo y Espectáculos Públicos. Hasta un máximo del quince por ciento (15%) de la máxima edificabilidad asignada.

c. Apartamentos Turísticos: Se podrá implantar como uso compatible alternativo (en edificio exclusivo). En este caso, podrá admitirse como complementarios los de las letras a) y b) anterior, con las limitaciones máximas fijadas en cada caso.

1.2. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten como compatibles y alternativos todas las clases y tipos.

1.3. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en planta baja previo informe favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial a la que se refieren los artículos 9.4.1, 9.4.2 y 9.4.3 siguientes.

1.4. En las condiciones establecidas en el Capítulo III del Título III anterior, los Garajes-aparcamientos se permiten sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los patios y espacios libres de parcela. Se admitirán, en su caso, las excepciones previstas en el apartado 9 del artículo 3.3.1.

1.5. Igualmente, en aquellos edificios con tipología original bodeguera, se admitirán los usos de bodega, taller artesanal y taller doméstico.

2. En las parcelas identificadas como Servicios Terciario categorías Comercial y Oficinas (CO), ya sea en el Barrio Bajo (BB-CO) o en el Barrio Alto (BA-CO), se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados en las condiciones que se expresan:

2.1. Del uso Servicios Terciarios, se admiten las siguientes categorías:

a. Recreativo y Espectáculos Públicos. Se admite como compatible, sea como uso exclusivo o complementario. No obstante, en los establecimientos especiales de hostelería con música, y en los establecimientos de esparcimiento, podrán establecerse limitaciones temporales por declaración de zona saturada realizada de conformidad con la legislación protectora del ruido.

b. Hotelero y Apartamentos Turísticos. Con las únicas limitaciones que establezca su legislación sectorial.

2.2. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

2.3. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en planta baja previo informe favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación a la

que se refieren los artículos 9.4.1, 9.4.2 y 9.4.3 siguientes.

2.4. El Garaje-aparcamiento como uso compatible en las parcelas calificadas como Servicios Terciarios Genéricos (Comercial y Oficinas), se admiten en las siguientes condiciones y limitaciones:

a. Como uso alternativo, en edificio exclusivo, con destino a residentes, sin limitaciones.

b. Como uso complementario, en las condiciones establecidas en el Capítulo III del Título III anterior, se permiten sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. Se admitirán, en su caso, las excepciones previstas en el apartado 9 del artículo 3.1.1 para aparcamientos exteriores en espacios libres de parcela.

2.5. Igualmente, se admitirá en aquellos edificios que cuentan con tipología bodeguera, el uso de bodega, de taller artesanal y de taller doméstico.

3. De igual modo, en aquellas edificaciones que resulten catalogadas se aplicarán las limitaciones derivadas del régimen específico de protección establecidas en el Título VI de estas Normas y Ordenanzas.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN INDUSTRIAL-GENÉRICO (I-G) E INDUSTRIAL-BODEGUERO (I-B).

Artículo 4.5.1. Ámbito.

1. La Zona de Ordenación Industrial resulta aplicable a las parcelas calificadas en los Planos de Ordenación con la leyenda correspondiente al Uso de Industrial (sea genérico o bodeguero) y que se corresponde con las parcelas destinadas a un uso pormenorizado mayoritario industrial, tales como pequeñas industria manufactureras y talleres, así como para actividades bodegueras, y que se ubican dentro del ámbito del presente Plan Especial.

2. Se trata, en general, de edificaciones en forma de nave, de una o varias crujías, cuyo origen fue la crianza del vino, aunque en algunos casos adaptadas a otros usos, con cubierta generalmente inclinada a una o dos aguas acabada en tejas, construida con técnicas y materiales tradicionales hasta, aproximadamente, la primera mitad del siglo XX pasado.

3. El contenido de los preceptos del presente Capítulo tienen por regla general el carácter de ordenación pormenorizada y preceptiva, en consecuencia cualquier alteración de los mismos deberá ser formulada mediante expediente de innovación que estará sujeto a los mismos trámites que los seguidos para la aprobación de este Plan Especial. No obstante, los concretos preceptos que indiquen de forma expresa que su contenido tiene el carácter de Ordenanza de Edificación podrán ser objeto de desarrollo o alteración mediante la formulación de una Ordenanza Municipal, conforme la previsión del artículo 24 de la LOUA, que estará sujeta al procedimiento previsto en la legislación local, sin perjuicio de que serán informadas por la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico y la Comisión de Seguimiento de este Plan Especial.

Artículo 4.5.2. Condiciones de parcelación.

1. Para las Zona de Ordenación Industrial-Genérico (I-G) e Industrial-Bodeguero (I-B), no serán admisibles las segregaciones de las parcelas existentes, salvo que:

a. Sea el resultado de una intervención propuesta por el presente Plan Especial en alguna de las Actuaciones Específicas de Revitalización (AER) o sean destinadas a dotaciones públicas.

b. Supongan la recuperación del parcelario original. En estos casos se requerirá la aprobación previa de la Consejería competente en materia de cultura.

c. Los cuerpos bodegueros tengan carácter independiente, y así se indique en el plano de ordenación o en la ficha del Catálogo.

2. Para la Zona de Ordenación Industrial-Genérico, y sólo para la ampliación de instalaciones existentes, se admitirán las agregaciones de parcelas, siempre y cuando se cumplan las condiciones siguientes:

a. El número máximo de parcelas a agregar a efectos de una misma intervención arquitectónica será de tres (3), y siempre que ninguna de ellas haya intervenido en operaciones de agregación anteriores.

b. La superficie de la parcela resultante no podrá tener una superficie superior a dos (2) veces la superficie de la parcela original sobre la que se asientan las instalaciones demandantes de ampliación.

3. Para la Zona de Ordenación Industrial-Bodeguero, y sólo para la ampliación de instalaciones existentes, destinadas a dotaciones públicas o para la recuperación del parcelario original histórico, se admitirán las agregaciones de parcelas, sin límite en cuanto al número y superficie resultante.

Artículo 4.5.3. Alineaciones.

1. Las edificaciones se alinearán exteriormente a vial o espacio libre público y se adosarán a las medianeras colindantes, al menos en la primera crujía. Con carácter general las alineaciones serán las actuales e históricamente existentes, con las excepciones señaladas como corrección de alineaciones en los Planos de Ordenación. En obras de nueva planta, para estas nuevas alineaciones será preceptiva, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela, excepto en aquellas que tuvieren señalada alineación interior o fondo edificable en los Planos de Ordenación, o bien que esta circunstancia pudiera originar medianerías vistas desde el espacio público circundante.

Artículo 4.5.4. Condiciones de ocupación.

1. Para la Zona de Ordenación Industrial-Genérico (I-G). La máxima ocupación en cada parcela, en función de superficie de la misma, será la siguiente:

a. Parcelas de superficie hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados de superficie: El cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

b. Parcelas de superficie igual o mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados y menor o igual de ochocientos (800) metros cuadrados: El ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de la parcela.

c. Parcelas mayores de ochocientos (800) metros cuadrados: El setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

2. Para la Zona de Ordenación Industrial-Bodeguero (I-B). La máxima ocupación en cada parcela, en función de superficie de la misma, será la siguiente:

- a. Parcelas de superficie de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie: El cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
- b. Parcelas de superficie entre mil quinientos (1.500) y tres mil (3.000) metros cuadrados: El ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de la parcela.
- c. Parcelas de superficie superior a tres mil (3.000) metros cuadrados: El setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

3. El terreno libre de edificación no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria.

4. La superficie de patios podrá ubicarse del modo más conveniente a las necesidades funcionales de la actividad, incluso en primera crujía, siempre que no se adosen a medianera, al menos en una distancia de cinco (5) metros de profundidad, que su ancho en fachada no sea superior a un tercio de la longitud de la misma y que el cerramiento que se proponga sea opaco.

5. La superficie libre de edificación podrá subdividirse en patios, siempre que en cada una de los patios pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a la mitad de la altura total de las plantas a las que sirva, y nunca menor de trescientos cincuenta (350) centímetros de diámetro.

6. Los patios podrán cubrirse a la altura del último forjado con elementos transparentes y reguladora de la luz tales como toldos, monteras, etc., siempre que quede garantizada la iluminación y ventilación.

7. Los patios de parcelas de nueva planta o ampliación deberán respetar los árboles existentes de interés a juicio de los servicios municipales competentes.

8. En los casos de reforma parcial y general o rehabilitación, el espacio libre mantendrá la superficie y ubicación anterior a la reforma, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad de la edificación.

9. Cuando se trate de ampliaciones de instalaciones existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de las condiciones de ocupación absolutamente necesarias.

Artículo 4.5.5. Alturas.

1. Como norma general y complementada en las condiciones que se desarrollan en la regulación de intervención en edificaciones catalogadas, los nuevos usos a implantar en el interior de estas edificaciones deberán respetar la estructura existente, siendo el límite de número de plantas o entreplantas el que resulte de las posibilidades que cada edificación pueda albergar sin alterar su configuración volumétrica. En este sentido, prevalece esta norma sobre el número de plantas establecido en Planos de Ordenación, ya que este responde al estado actual de la edificación.

2. Cuando no aparezca definida, la altura máxima permitida será de una (1) planta y siete (7) metros, excepto en los edificios catalogados en los que en ausencia de regulación se mantendrá la altura existente. Ligada al uso de la planta baja, se permite una entreplanta cuya superficie construida no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida en planta baja, y que deberá respetar las condiciones que se establecen en el punto 2 del artículo 4.5.6 siguiente. En caso de edificaciones con esta calificación catalogadas, prevalecerán, en relación a la entreplanta, las disposiciones particulares que se expresen en su ficha respectiva.

3. Las alturas mínimas de las plantas que se dispongan en cualquier intervención serán de tres (3) metros de suelo a suelo, tanto en planta baja como en las superiores. En las plantas bajo cubiertas inclinadas, al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie deberá tener una altura libre igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

4. Cuando se trate de edificios colindantes con inmuebles catalogados se podrá autorizar adaptar ligeramente las alturas totales y parciales de plantas para acordar con los edificios protegidos, continuándose las líneas de cornisas y vuelos así como de antepechos y pretilos, de forma justificada y cumpliendo en todo caso con la mínima altura libre permitida. Igualmente, En caso de restauración, rehabilitación, sustitución o ampliación, cuando sea posible según lo dispuesto en este Plan, se podrá permitir ajustar la dimensión máxima de la altura de cada planta a las preexistentes en la misma finca. En ningún caso podrá derivarse de este ajuste un incremento del número de plantas.

5. Sobre la altura máxima permitida sólo son admisibles los elementos de instalaciones indispensables para el funcionamiento de la actividad. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas (verificadas por la Comisión Municipal de Seguimiento de este Plan Especial) derivadas de las características particulares de la industria se podrá autorizar una altura máxima de hasta doce (12) metros. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado, no pudiendo ocupar más del quince por ciento (15%) de la planta del edificio.

Artículo 4.5.6. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se fija en 1,30 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela (1,30 m²/m²s). No obstante la edificabilidad en parcelas catalogadas estará limitada por las condiciones de protección establecidas en el Título VI de estas Normas y Ordenanzas, y en su ficha respectiva del Catálogo.

2. En el caso de disponerse entreplantas para agotar la edificabilidad permitida, en edificaciones de cubierta inclinada y catalogadas, se dispondrá obligatoriamente uno o varios vacíos principales en una posición en la que se mantenga la visión del espacio bodeguero original en el lugar de mayor singularidad.

Artículo 4.5.7. Cubiertas y fachadas

1. Cubiertas:

1.1. Las cubiertas que rematan los edificios serán, preferentemente, inclinadas, a una o dos aguas, y, prioritariamente, con la cumbre de la cubierta principal perpendicular a la alineación exterior, en el caso de cubiertas a dos aguas. La pendiente máxima será de cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales. Cumplirán, además, las siguientes condiciones:

a. Como material de cubrición se recomienda la teja cerámica curva en los tonos ocres

tradicionales. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, las láminas asfálticas revestidas con metalizados, y las chapas galvanizadas.

b. Se prohíbe expresamente la apertura de huecos tipo buhardilla en el plano de la cubierta inclinada. Se admiten lucernarios con el límite máximo de un veinte por ciento (20%) de la superficie de la cubierta.

c. La recogida de aguas pluviales se realizará mediante canalones y canalización interior, recomendándose la construcción de aljibes.

1.2. En obras de nueva planta, se permite la cubierta plana en una superficie no superior al treinta por ciento (30%) de la superficie total de la cubierta. Se acabará con ladrillo fino prensado o similar, prohibiéndose expresamente las láminas asfálticas revestidas con metalizados, las placas de fibrocemento y las chapas galvanizadas, tanto en su color como prelacadas. Se admitirán cubiertas flotantes de madera u hormigón, así como para combatir los efectos de "isla de calor", las cubiertas ajardinadas o "techos verdes". La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso, se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

2. Fachadas. Las actuaciones de consolidación, restauración, rehabilitación o nueva edificación deberán atenerse a los sistemas constructivos tradicionales en la formación de fachadas, respetando las siguientes reglas en cuanto a los materiales a emplear:

2.1. Se admiten, morteros de cal en edificios existentes, y de cal o de cemento en edificios de nueva planta sobre fábrica de ladrillos, quedando prohibido los acabados a la tirolosa o similares. En edificios catalogados, cuando un revoco se superponga a otro anteriormente existente, se deberán realizar los estudios necesarios para establecer el valor del antiguo o capas interiores y su posible recuperación o preservación.

2.2. No se admiten las fachadas acabadas en piedra, en ninguna de sus modalidades (mampostería, sillería o aplacados). Ni se admiten muros de ladrillo visto, muros cortina ni sistemas análogos, revestimientos de plaqueta, arcillas plásticas refractarias, mosaico vítreo, vidriados, imitaciones a sistemas constructivos, metálicos, fibrocemento y similares.

2.3. Se consideran colores adecuados los de las gamas del color blanco, preferentemente conseguidos mediante la incorporación de la cal al revestimiento exterior. En el caso de emplearse pinturas al silicato la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de composición.

3. Composición de fachada:

3.1. En las actuaciones de nueva edificación, con carácter general, se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpinterías para ofrecer un soporte neutro sobre el que se valoren los edificios con valor histórico y artístico.

3.2. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, que no podrán ser anchura inferior a cien (100) centímetros, procurando vanos ciegos y evitando la sucesión de pilares como motivo de composición. El tramo de fachada entre medianería y hueco, o, en su caso de la esquina de la parcela, habrá de tener una dimensión mínima de cien (100) centímetros.

4. Huecos.

El tamaño y proporción de los huecos en las fachadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

4.1. La suma de las superficies de todos los huecos de fachada ha de ser menor al cuarenta por ciento (40%) de la superficie total de la fachada.

4.2. La suma de la anchura de todos los huecos de fachada ha de ser menor al cuarenta por ciento (40%) de la longitud de la fachada.

4.3. Los huecos de los Garajes-aparcamientos se ajustarán a lo establecido en el Capítulo III anterior.

5. Carpinterías:

5.1. El empleo de carpintería metálica o plástica 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 pueden incidir negativamente en la estética del edificio. Se recomienda el uso de la madera en las carpinterías, persianas y portones. En los edificios catalogados en los niveles 1 y 2 el uso de la madera, pintada en los colores que se indican en el apartado siguiente, será obligatorio. En las de Nivel 3 y 4 se podrán permitir, con la expresa autorización de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación, las carpinterías de aluminio lacado o las plásticas, en formas similares a las maderas.

5.2. Las carpinterías se pintarán en colores tradicionales, a saber: verde carruaje o bodega, marrón o blanco.

6. Elementos decorativos. Se recurrirá al empleo de materiales de calidad como aplacados y estucos, quedando prohibido el empleo de elementos decorativos miméticos de los históricos.

7. Elementos sobrepuestos. Se prohíben en fachadas los elementos sobrepuestos ajenos a la lógica del propio edificio, como instalaciones, toldos, marquesinas, jardineras de obra, escaparates y vitrinas voladas o adosadas, carteles luminosos, anuncios y similares, que no cumplan con los requisitos establecidos en el Capítulo IV del Título VII siguiente.

8. Con carácter general, estarán prohibidos:

- a. Los antepechos de obra de fábrica, piedra y similares.
- b. Las persianas con tambor exterior y cierres metálicos enrollables.
- c. Los cerramientos de huecos enrasados en fachada.

9. Instalaciones en fachada y cubierta.

En el Capítulo IV del Título VII de estas Normas y Ordenanzas, se incorporan las disposiciones sobre la Descontaminación Visual del Conjunto Histórico y Entorno de El Puerto de Santa María.

10. Medianerías.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 4.2.15 anterior.

11. El contenido regulado en el presente precepto tiene carácter de Ordenanza

de Edificación, excepto la regulación del apartado 4 relativo a los huecos.

Artículo 4.5.8. Condiciones particulares de uso.

1. Para la Zona de Ordenación Industrial-Genérico. El uso principal en las parcelas a las que se asigna la presente Zona de Ordenación es el Industrial, que comprende las distintas actividades que para dicho uso se establecen en el artículo 3.1.1 anterior, siendo usos compatibles los siguientes usos pormenorizados en las siguientes condiciones y limitaciones:

1.1. Del uso Logística y Almacenamiento: Se admite como uso compatible si bien limitado a implantarse sólo en las plantas bajas.

1.2. Del uso Servicios Avanzados. Se admite ya sea con el carácter de uso compatible o alternativo del principal, sin más limitaciones que las derivadas de la legislación ambiental.

1.3. Del uso de Servicios Terciarios, se admiten con el carácter de compatibles o alternativos los siguientes: Comercio, Oficinas, y Recreativo y Espectáculos Públicos. En la categoría de bares con música o pubs, podrán establecerse limitaciones temporales por declaración de zona saturada realizada de conformidad con la legislación protectora del ruido.

1.4. Hotelero y Apartamentos Turísticos del grupo Edificios/Complejos. Con las únicas limitaciones que se deriven de su legislación sectorial.

1.5. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Se admiten como alternativo o complementario, en todas las clases y tipos, sin limitaciones.

1.6. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en planta baja previo informe favorable de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación de este Plan.

1.7. El Garaje-aparcamiento se admiten en las siguientes condiciones y limitaciones:

a. Como uso alternativo, con destino a residentes, en edificio exclusivo, sin limitaciones.
b. Como uso complementario, en las condiciones establecidas en el Capítulo III del Título III anterior, se permiten sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. Se admitirán, en su caso, las excepciones previstas en el apartado 9 del artículo 3.3.1.

1.8. Se podrá implementar el uso residencial como complementario al uso de taller doméstico dentro de los límites del apartado 2 del artículo 3.1.1 para este uso pormenorizado. En inmuebles existentes de tipología bodeguera, y de superficie construida igual o inferior los quinientos (500) metros cuadrados, se podrá admitir el uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar (y bifamiliar), que se podrán destinar a vivienda con fines turísticos, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero.

2. Para la Zona de Ordenación Industrial-Bodeguero se distinguen dos (2) situaciones:

2.1. Identificadas con conservación de uso, que se refiere a las edificaciones ocupadas tradicionalmente por bodegas, que no se hallen incluidas en actuaciones urbanísticas integradas previstas en el Plan o se califiquen con destino a usos públicos, donde las actividades ligadas a la crianza de vinos se consideran como actividades a mantener o recuperar, no pudiendo alterar este uso sino dentro del mismo grupo de la CNAE. También podrán permitirse usos alternativos de carácter productivo (industrial) o equipamiento privado mediante propuesta justificada, siempre que se proteja el nivel de empleo existente y se cumpla con el resto de estas Normas y Ordenanzas. Vinculados al uso principal a conservar o reponer se admiten como usos complementarios los siguientes:

a. Del uso de Servicios Terciarios, sólo con carácter complementario, y con un máximo del cuarenta y nueve por ciento (49%) de la edificabilidad destinada al uso principal los siguientes usos pormenorizados: Comercio, Oficinas, Recreativo y Espectáculos Públicos, además de Establecimientos Hoteleros. El uso de la tienda de productos bodegueros y oficina vinculada directamente a la gestión y administración del uso bodeguero, se considerará como parte integrante de la edificabilidad destinada al uso bodeguero.

b. Del uso de Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos, siempre que no sean superior al cuarenta y nueve por ciento (49%) de la edificabilidad destinada al uso principal.

2.2. Sin identificar con conservación de uso: El uso principal estará dedicado a instalaciones relacionadas con la industria bodeguera, siendo usos compatibles, sea con carácter complementario o alternativo del principal, los establecidos en el apartado 1 de este artículo 4.5.8.

3. Tanto para la Zona de Ordenación Industrial-Genérico como para la Industrial-Bodeguero, las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 4.6.1. Ámbito.

Esta Zona de Ordenación resulta definida para las parcelas calificadas con un destino de uso de equipamiento, público o privado, o servicio público, y que se ubican dentro del ámbito del presente Plan Especial.

Artículo 4.6.2. Modalidad de implantación en la parcela y formas arquitectónicas admisibles.

1. Los equipamientos y servicios públicos pueden ocupar la parcela total o parcialmente, de acuerdo con la asignación pormenorizada de usos que se contiene en el propio PEPRICHyE-PSM.

2. Por su carácter dotacional público y representativo, los equipamientos y servicios públicos que ocupen parcelas no edificadas o que sean el resultado de intervenciones de rehabilitación o nueva edificación, podrán adoptar las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en el Conjunto Histórico y Entorno contribuya al enriquecimiento de la amalgama de culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.

3. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior las disposiciones

de las presentes Normas y Ordenanzas relativas a la composición, morfología y uso de los materiales tendrán meramente carácter indicativo. No obstante, el proyecto deberá justificar suficientemente la opción arquitectónica elegida, que deberá valorada por la Comisión de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial, previa audiencia de la Consejería competente en materia de cultura y patrimonio histórico.

Artículo 4.6.3. Condiciones de altura.

En las edificaciones de nueva planta se procurará adaptarse a la altura media de las Zonas de Ordenación colindantes, no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, las cuatro (4) plantas de altura, salvo que estuviera señalada otra mayor en los Planos de Ordenación.

Artículo 4.6.4. Condiciones de edificabilidad.

1. Las parcelas con calificación de equipamiento que no cuenten con edificación catalogada, se ajustarán a los criterios de edificabilidad dispuestos para los equipamientos públicos en la regulación del planeamiento urbanístico general vigente en el momento de su aplicación.

2. En parcelas con calificación de equipamiento que cuenten con edificación catalogada, se aplicarán los criterios de edificabilidad y altura dispuestos en el apartado 2 del artículo 4.2.11 de las Normas y Ordenanzas de este Plan Especial.

Artículo 4.6.5. Implantación o modificación de usos.

1. Para la implantación o modificación de usos y su distribución interna en edificios existentes destinados a equipamientos, se requerirá la redacción de un proyecto de rehabilitación integral del conjunto de las instalaciones, que comprenderá los usos y actividades a desarrollar, las obras de reforma o ampliación que sean necesarias y las densidades de ocupación previstas.

2. En los equipamientos existentes a la entrada en vigor del presente Plan Especial, así como en los previstos por él, se podrá autorizar la sustitución del uso concreto sin necesidad de modificación de Plan Especial, siempre que el nuevo uso tenga también el carácter de equipamiento. Las autorizaciones que se otorguen deberán estar suficientemente motivadas.

Artículo 4.6.6. Usos complementarios.

1. En los equipamientos se podrán implantar, cómo complementarios, otros usos que tengan también la consideración de equipamiento, siempre que no supongan perjuicio ni alteración del uso principal ni de las condiciones estructurales básicas del edificio, y que se respeten las determinaciones correspondientes al régimen de protección a que esté sujeto por sus valores patrimoniales individuales.

2. En los equipamientos y servicios públicos se podrán permitir, como complementarios, el uso comercial al servicio de los sectores residenciales en que resulte necesario, y el recreativo, hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la superficie construida total.

3. En equipamientos generales de carácter administrativo, religioso o docente que ocupen la totalidad de la parcela, se podrá permitir, como complementario del uso principal, el uso residencial, en régimen de alojamiento temporal, si está vinculado al equipamiento, y en un porcentaje no superior al veinte por ciento (20%) de la superficie construida total.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL-ORDENANZA DE MANTENIMIENTO.

Artículo 4.7.1. Ámbito.

La Zona de Ordenación Residencial-Ordenanza de Mantenimiento resulta de aplicación a las parcelas así calificadas en los Planos de Ordenación con la leyenda OM y comprende, en su mayor parte, edificaciones existentes con tipologías de vivienda plurifamiliar localizadas en los bordes de la ciudad histórica. En ocasiones estos conjuntos edificatorios proceden de ordenaciones de manzana previas o bien responden a proyectos unitarios.

Artículo 4.7.2. Objetivos y actuaciones permitidas.

1. El objetivo de ordenación del Plan Especial para la Zona de Ordenación OM es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes y el establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de parque inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco probables en el periodo de vigencia del presente Plan Especial.

2. En las edificaciones existentes se permiten las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, según lo establecido en el artículo 2.2.1 de estas Normas y Ordenanzas.

3. Con carácter general, sobre cada unidad edificatoria estructuralmente independiente se permiten, además de las contenidas en el apartado anterior, las obras de rehabilitación. Se admiten obras de demolición, y de entre las obras de nueva edificación, las de reconstrucción y de sustitución.

4. Se permite el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de locales para la implantación de nuevos usos. Para el establecimiento de los usos compatibles permitidos serán de aplicación las condiciones de uso de la Zona de Ordenación Residencial-Barrio Alto.

5. Se recomienda la formulación de proyecto de urbanización en aquellos espacios libres, públicos o privados, que presentan una configuración precaria y deficiente, con la finalidad de dotarlos de mejores niveles de acondicionamiento y ajardinamiento que inviten a la estancia y paseo y mejoren su imagen de acuerdo con su carácter.

Artículo 4.7.3. Sustitución total.

En el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de las edificaciones de un conjunto residencial unitario será preceptiva la redacción de un Plan Especial que como mínimo, actuará sobre el ámbito delimitado como de aplicación de la Zona de Ordenación Residencial-Ordenanza de Mantenimiento en los Planos de Ordenación. Los objetivos y determinaciones a cumplimentar por el Plan Especial son las siguientes:

1. Conseguir una relación más adecuada de las edificaciones con el espacio público colindante y la generación de un tejido urbano más integrado con el entorno que mejore el entendimiento de la ciudad y la permeabilidad de la trama urbana, evitando la configuración de espacios residuales, definiendo a tal efecto las alineaciones y rasantes de la nueva edificación

2. Definir la reordenación de volúmenes y la localización de los espacios libres, manteniendo como máxima la edificabilidad existente implantada.

3. Definir la altura de la edificación en relación con su entorno, no pudiendo sobrepasar el máximo de la altura de la edificación que se sustituye.

4. El uso dominante será el residencial, incorporando obligatoriamente como uso compatible limitado el comercial en las categorías de pequeño y mediano comercio, en la proporción mínima de diez (10) metros cuadrados construidos por vivienda.

5. En el caso de actuaciones que afecten a espacios públicos existentes la nueva ordenación deberá cumplir lo establecido en el apartado 2C del artículo 15 de la LOUA.

6. El Plan Especial será informado por la Consejería competente en materia de cultura, no pudiendo ser aprobado definitivamente si dicho informe es negativo.

TÍTULO V. DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

CAPÍTULO I. CONDICIONES PARA LA

INTERVENCIÓN EN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Artículo 5.1.1. Criterios generales.

1. El espacio público del Conjunto Histórico y Entorno de El Puerto de Santa María es el principal referente de la memoria colectiva de la ciudad, contribuyendo poderosamente a la estructuración y al reconocimiento de la misma. Las actuaciones sobre este espacio público deberán enfatizar esta función atendiendo a los siguientes criterios generales:

1.1. El espacio público del Conjunto Histórico y Entorno debe modernizarse, manteniendo su identidad, y respetando su condición de uso común para amplio estrato de la población y su condición de ser sede y lugar de experiencia colectiva.

1.2. El espacio público debe proyectarse con los mayores niveles de calidad, con los criterios de rigor, identidad y legibilidad, minimizando lo superfluo y lo efímero. Deberán disponerse los mecanismos adecuados que racionalicen el uso y mantenimiento de las instalaciones e infraestructuras urbanas. Asimismo, se deberá justificar adecuadamente la elección y distribución del mobiliario urbano, señalización, plantaciones vegetales y materiales empleados en el diseño de los mismos.

1.3. Por sus características tipológicas el espacio público no sólo está formado por el suelo de las calles y las plazas, sino por los límites que lo determinan, es decir, por su envolvente construida.

1.4. Las fachadas que conforman el espacio público o aquellas que puedan divisarse desde el mismo, aun teniendo un régimen privado de la propiedad, tienen una condición pública en su límite exterior, debiendo justificarse la composición y elección de los materiales de las fachadas de tal manera que garanticen su incorporación al espacio público de acuerdo con los criterios establecido en estas Normas y Ordenanzas.

1.5. El tratamiento de los planos que definen el espacio público se ajustará, de una parte, al criterio de puesta en valor del patrimonio histórico-artístico existente, y de otra, al criterio de ausencia de competencia con lo patrimonial en las nuevas actuaciones, prestando un fondo neutro sobre el cual lo histórico adquiera relevancia.

2. Se deberá garantizar la participación ciudadana en las decisiones relativas al diseño y a los elementos del mobiliario urbano.

3. Las propuestas de reurbanización de los espacios públicos en el Conjunto Histórico y Entorno deben tender a que la zona peatonal sea preferente y dominante.

Artículo 5.1.2. Espacios Libres Públicos catalogados.

1. Está constituido por aquellos espacios públicos (Espacios Públicos Relevantes) que por sus valores patrimoniales se consideran susceptibles de protección especial dentro del ámbito del PEPRICHYe-PSM, y se incluyen en el Catálogo de Bienes Protegidos, que forma parte de la documentación del presente Plan Especial. Sus valores, características y exigencias de protección quedan reflejados en las fichas correspondientes.

2. En los espacios libres públicos incluidos en el Catálogo sólo se permitirán las obras que para cada nivel de protección se especifican de forma general en el artículo 6.1.3, si bien dichas intervenciones generales quedarán limitadas por las específicas que aparezcan en la ficha del Catálogo referidas a cada espacio.

CAPÍTULO II. DE LOS DE VIALES Y ZONAS VERDES.

Artículo 5.2.1. Viales.

1. Los viales se destinan a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc. Los viales tendrán siempre carácter de uso público y general de la población, con las limitaciones de uso que para el automóvil la Administración competente pueda establecer en cada caso para garantizar la funcionalidad y seguridad de la vía.

2. Por las características de la red viaria del Conjunto Histórico y Entorno, el uso será preferentemente peatonal, en general con tipología de plataforma única, de sección compatible con el tránsito de los vehículos autorizados (residentes, emergencias, carga y descarga) y tendiendo progresivamente a la reducción de las autorizaciones vinculadas a aparcamientos reservados, excepto aquellas que sean necesarias por razones de seguridad, atención a emergencias, servicios públicos, carga y descarga, y aquellas que gestionadas por empresas privadas que prestan un servicio a los ciudadanos (que deberán abonar la tasa correspondiente).

Con carácter de recomendación, y según el grado de preferencia, se establece la siguiente clasificación:

2.1. Vías exclusivamente peatonales, en las que queda prohibido el tránsito y estacionamiento de vehículos.

2.2. Vías preferentemente peatonales, en las que peatón tendrá siempre la prioridad y la circulación de vehículos podrá restringirse a determinadas horas o días.

2.3. Vías con tolerancia de vehículos, que serán de uso habitual compartido por peatones y vehículos, sin perjuicio de la prioridad de aquellos.

2.4. Vías con separación de peatones y vehículos, que deberán circular por las aceras y la calzada, respectivamente.

3. En el plazo de tres (3) años desde la entrada en vigor del presente Plan Especial, el Ayuntamiento aprobará una ordenanza especial de tráfico y circulación de vehículos, con sujeción a los criterios establecidos en el presente Plan Especial y,

en particular a los siguientes:

3.1. Los vehículos deberán utilizar exclusivamente los viales reservados a ellos o en los que está tolerado el tránsito rodado, con arreglo a la clasificación establecida en el artículo anterior.

3.2. Los vehículos dedicados al reparto de mercancías concentrarán su actividad en las franjas horarias que se determinen, para facilitar la preferente utilización peatonal del Conjunto Histórico y Entorno.

3.3. Para la utilización de las plazas de aparcamiento disponibles en las vías públicas tendrán preferencia los residentes. El Ayuntamiento arbitrará las medidas necesarias para hacer efectiva esta preferencia, incluyendo la expedición de distintivos y otros sistemas de identificación.

3.4. Para el establecimiento de una red de bicarriles en el Conjunto Histórico y Entorno que se integre con la general de la ciudad.

4. El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación inmediata o gradual de las reglas establecidas en el apartado anterior, en la medida en que lo considere necesario para la mejor ejecución del PEPRICHYe-PSM, sin perjuicio de su desarrollo mediante la ordenanza específica prevista en dicho apartado.

Artículo 5.2.2. Zonas verdes públicas y privadas.

1. Se consideran zonas verdes los suelos no edificables, públicos y privados, que se consideren relevantes para mantener las características del Conjunto Histórico. Se entienden incluidos en esta definición los espacios no edificables creados artificialmente, bien como plataformas contenidas por muros bien como superficies en cuyo subsuelo existen o pueden existir construcciones con otra función, siempre que se garantice el uso como espacio libre de la superficie. Atendiendo a su titularidad, las zonas verdes pueden ser públicas o privadas.

2. Son zonas verdes públicas los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad.

3. Son zonas verdes privadas los claustros, patios mayores, jardines y demás espacios privados no edificables que asociados a una edificación principal tienen una función de esponjamiento dentro de las tramas consolidadas. El PEPRICHYe-PSM se propone fomentar su accesibilidad, contemplación y disfrute a través del zaguán o de espacio de carácter colectivo.

Artículo 5.2.3. Condiciones de uso de los espacios libres públicos.

1. Los usos que se implanten en todos los espacios libres públicos y el mobiliario correspondiente tendrán la consideración de provisionales. En estos espacios serán prioritarios los elementos de urbanización y mobiliario que potencien su identificación y singularidad dentro del tejido urbano.

2. Las instalaciones privadas de servicio al público que se autoricen en estos espacios, tales como quioscos de periódicos, casetas comerciales de venta diversa y otras semejantes, deberán contar con la preceptiva licencia o concesión de uso especial o privativo del dominio público local, que se otorgará conforme a lo previsto en la legislación de régimen local y a las ordenanzas municipales específicas. Las instalaciones que se autoricen deberán respetar en todo caso los valores monumentales y paisajísticos del entorno en que hayan de localizarse.

3. De la misma forma, la instalación de andamios, cubas, cerramientos de obra y cualquier otro elemento privado que suponga una ocupación temporal del espacio público, requerirá de la correspondiente autorización municipal, condicionándose ésta a que su disposición se supedita al interés general y no impida el normal uso de la vía pública, manteniéndose en condiciones adecuadas de seguridad y ornato. La duración de estas ocupaciones temporales será la mínima posible, pudiendo requerir el Ayuntamiento la retirada temporal o definitiva de los elementos, cuando lo requiera el interés general, se aprecie una palpable falta de mantenimiento o sean inadecuación para a su entorno histórico.

4. En los espacios ajardinados de uso público se podrán construir excepcionalmente edificaciones de carácter también público, de una sola planta y altura máxima no superior a cuatro metros. Su uso estará necesariamente vinculado al lúdico-recreativo del entorno en que se emplacen, con una ocupación no superior al cinco por ciento (5%) del espacio ajardinado.

5. La circulación rodada y las plazas de estacionamiento de vehículos se limitarán a los estrictamente necesarios, de acuerdo con la regulación que apruebe el Ayuntamiento. El uso preferente será peatonal, pero si hubiera superficies destinadas al paso del tránsito rodado, estas deberán estar suficientemente identificadas.

6. Las ocupaciones temporales que se realicen sobre espacios libres públicos estarán siempre sujetas a previa autorización municipal, que atenderá a criterios de compatibilización del uso público con la utilización privada, debiendo prevalecer, en caso de posible conflicto, la utilización pública de estos espacios y el interés general de la ciudadanía. Estas autorizaciones serán siempre en precario y estarán sujetas a las modificaciones, para limitarla o reducirla, que pueda acordar el Ayuntamiento, incluso dejarlas sin efectos si existiesen causas razonadas que así lo aconsejasen.

Artículo 5.2.4. Pavimentación.

1. Las intervenciones sobre los pavimentos en el ámbito del Plan seguirán el criterio general del mantenimiento y recuperación de los pavimentos tradicionales del tipo adoquinados y baldosas de granito o/y otras piedras naturales, y pavimentos terrizos de albero compactado con cal.

2. En general, la disposición de los pavimentos procurará la eliminación de bordillos y acerados, para mejorar la unidad del espacio público con pendientes suaves que favorezcan los requerimientos de accesibilidad peatonal y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas en el espacio público. Si se dispusieran elementos que eviten la presencia o apropiación del espacio público por parte de los vehículos privados en zonas no destinados a ellos: bolardos, pilonas, etc, los mismos serán desmontables con facilidad por los servicios municipales, por si ello fuera conveniente en determinados momentos o eventos: Semana Santa, cabalgatas, etc.

3. Se procurará que las texturas de los materiales y sus aparejos compaginen su durabilidad y la facilidad de su uso por los peatones, con la heterogeneidad cromática, rugosidad y pequeñas apariciones de vegetación, propias de los pavimentos tradicionales, y alto albedo.

4. Para lograr el aspecto de los pavimentos tradicionales en la ciudad histórica, los materiales naturales admisibles se aparejarán, al modo tradicional, es decir, minimizando la presencia visible de los morteros de hormigón en los acabados de los aparejos y evitando, en la medida de lo posible, el empleo de soleras de hormigón en la base del pavimento. Esto, además, permitirá preservar el microclima del espacio urbano histórico y reducir la aparición de humedades de capilaridad en las fachadas. La estabilidad o durabilidad de los pavimentos se logrará a base de una adecuada compactación de la base de albero.

5. En cualquier caso, todos los materiales empleados en la pavimentación serán de calidad, fácilmente restituibles, antideslizantes y minimizarán, cuando proceda, los ruidos provocados por el paso de vehículos.

6. Las pavimentaciones deben, específicamente, cumplir con los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de la Junta de Andalucía y en la Orden VIV/561/2010, o disposiciones que las sustituyan.

Artículo 5.2.5. Arbolado y vegetación en los espacios públicos.

1. Siempre que sea posible, se introducirá la vegetación dentro del proyecto del espacio público, con el objetivo de mejorar su capacidad de favorecer la calidad ambiental y el confort (climático, acústico, visual, cultural, etc.) haciendo de los espacios públicos unos ámbitos más saludables, y de mejores calidades naturales, favoreciendo su biodiversidad.

2. En las actuaciones de nueva plantación o renovación del arbolado y vegetación existentes, se procurará el uso de especies autóctonas bien adaptadas al clima local, proporcionadas a la escala y carácter del espacio donde se implantan, con pocas necesidades de riego, y adoptando técnicas de xerojardinería para optimizar el uso de los recursos hídricos y disminuir los gastos energéticos derivados del tratamiento y la distribución del agua. Se evitará la ocultación de los monumentos o perspectivas urbanas singulares con arbolado de hoja perenne.

3. Los árboles dondrán del alcorque adecuado, sin que este sea una barrera para los peatones, de los tutores, sistema de riego y mantenimiento que garantice su crecimiento correcto.

4. Las masas arbóreas y arbustivas en jardines, plazas, las alineaciones arbóreas o arbustivas que acompañan al sistema viario, incluso los ejemplares aislados, situados dentro del ámbito del presente Plan Especial deberán, en principio, conservarse en su totalidad.

5. La tala o extracción de los mismos quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

6. La persona o entidad por cuya cuenta se realicen obras protegerá, antes del inicio de la misma, con pantallas aquellos árboles sean cuales fueran su edad y tamaño, que por su proximidad pudieran recibir perjuicio en su integridad o desarrollo. La inobservancia de este precepto será motivo para la suspensión de la obra.

7. En el caso de instalarse maceteros, estos deberán ser diseñados para ser fácilmente trasladables cuando las circunstancias lo requiriese

Artículo 5.2.6. Árboles singulares.

1. De forma específica, el presente Plan Especial, más allá de protección genérica que a la vegetación existente se dispensa, protege directamente la conservación de aquellos elementos arbóreos existentes en su ámbito, situados tanto en terrenos de propiedad pública como privada, cuyo inventario se incluye como Anexo en el Catálogo de Bienes Protegidos del presente Plan Especial, y que se consideran singulares o notables por su longevidad, tamaño o rareza; o por estar asociado a algún hecho o acontecimiento histórico notable, o bien existan anécdotas curiosas, leyendas o manifestaciones culturales o etnológicas, asociadas al mismo.

2. Estos elementos inventarios deberán ser conservados, sin que puedan ser destruidos o desplazados de su ubicación actual. El deber de conservación se extiende al suelo soporte de los mismos, en las dimensiones suficientes para asegurar su pervivencia. En los suelos vinculados se deberán realizar las actuaciones necesarias para evitar riesgos de erosión, incendio o cualquier otro que pueda poner en peligro la buena conservación del elemento inventariado.

3. El Ayuntamiento podrá ampliar el inventario de árboles singulares mediante inclusión en el mismo de aquellos ejemplares que se consideren destacan en razón a criterios de dendrometría, forma, interés social, cultural, histórico, o rareza botánica, priorizando los ejemplares autóctonos sobre los alóctonos.

TÍTULO VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

PARA LA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO.

CAPÍTULO I. GENERALIDADES.

Artículo 6.1.1. Ámbito y condiciones de aplicación.

1. Las Normas y Ordenanzas contenidas en el presente Título, serán de aplicación sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, conjuntos, sitios, lugares y elementos de interés, que se identifican como protegidos en cualquiera de sus categorías en el presente documento del Plan Especial y su Catálogo. Cuando pudieran existir discrepancias, o interpretaciones no concordantes entre las disposiciones de protección contenidas en este Capítulo y el resto de determinaciones del Plan Especial, se estará a la aplicación del criterio que favorezca, en todas las circunstancias, la mejor protección del patrimonio.

2. En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente, con las disposiciones y resoluciones derivadas de la legislación de protección del patrimonio vigente.

Artículo 6.1.2. Catálogo de Bienes Protegidos.

1. El Plan Especial incorpora el Catálogo de Bienes Protegidos, donde se recogen todos aquellos bienes inmuebles del ámbito que debido a su importancia histórica, artística, arqueológica, constructiva, paisajística, formal, productiva, simbólica o estética, deben ser objeto de una especial protección, así como sus niveles de protección a los efectos de aplicación de estas Normas y Ordenanzas, y sus condiciones particularizadas de intervención.

2. El Catálogo de Bienes Protegidos, como documento del Plan Especial, tiene un carácter y contenido documental completo en cuanto a la identificación de los bienes a proteger y a la determinación de su régimen esencial de protección, con el que

se pretende asegurar que la ejecución de las previsiones de ordenación del presente Plan Especial se realice en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación del mismo, en concordancia con el respeto al paisaje y el desarrollo sostenible.

3. El Catálogo de Bienes Protegidos complementa la normativa del Plan Especial, y se nutre de ella para definir de forma particularizada los criterios y normas que inciden sobre cada uno de los inmuebles incluidos en el mismo.

4. El Catálogo de Bienes Protegidos se estructura de la siguiente forma:

- El Sistema de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbano: Edificaciones y elementos de valor patrimonial individual y Espacios Públicos Relevantes.
- El Sistema de Protección del Patrimonio Arqueológico: Patrimonio Arqueológico Subyacente y Patrimonio Arqueológico Emergente.
- El Sistema de Protección del Patrimonio Etnológico.

5. Cuando pudieran existir discrepancias entre las determinaciones del Catálogo de este Plan Especial, y el resto de las determinaciones del Plan Especial, se estará a la aplicación de los criterios del apartado 2 del artículo 1.2.1 de estas Normas y Ordenanzas que favorezcan, en todas las circunstancias, la mejor protección del patrimonio.

Artículo 6.1.3. Obras sobre inmuebles Bien de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

1. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

2. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general del CGPHA, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia, a fin de que ésta valore el proyecto y formule en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien.

3. La solicitud de autorización o la comunicación, establecidas, respectivamente, en los apartados 1 y 2 de este artículo, deberán acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.

4. En las actuaciones no sometidas a licencia se actuará según lo establecido en el artículo 34 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO II. EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

Artículo 6.2.1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones del presente Capítulo serán de aplicación sobre las parcelas y edificaciones que se identifican como catalogados y protegidos en el presente Plan Especial.

Artículo 6.2.2. Niveles de protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. El presente Plan Especial, determina en su documentación, el nivel y grado de protección para cada inmueble catalogado, que garantizan la protección integral o el mantenimiento de las características básicas del inmueble, con arreglo a las prescripciones de la ficha correspondiente, en base a los niveles que se atribuyen, y que son los siguientes:

1.1. Nivel Monumental, que comprende los edificios de singular relevancia local, autonómica y/o nacional declarados o incoados Bienes de Interés Cultural. Los inmuebles con este nivel se identifican con la leyenda N1 en el Catálogo de Bienes Protegidos. Se incluyen también en este nivel los escudos existentes y ello de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español (Ley 16/85, de 25 de Junio. Se trata de un total de cinco escudos, todos ellos sobre fachadas de fincas catalogadas en uno u otro nivel de protección.

1.2. Nivel Integral, que se corresponde con aquellos inmuebles, de diferentes tipología, de un singular y elevado interés arquitectónico, merecedores de protección integral por albergar relevantes valores de carácter histórico, de representación de un periodo, por su escasez y rareza en la actualidad, o por sus valores constructivos y volumétricos, etnológicos, ambientales y estéticos. Los inmuebles con este nivel se identifican con la leyenda N2 en el Catálogo de Bienes Protegidos.

1.3. Nivel Estructural, que es el asignado a aquellos edificios o elementos con valor arquitectónico, que sin alcanzar el grado monumental o artístico singular de los anteriormente calificados con los niveles 1 y 2 de protección, sin embargo por sus características arquitectónicas, formales o su significación en la evolución histórica del Puerto de Santa María deben ser objeto de una protección global. Los inmuebles con este nivel se identifican con la leyenda N3 en el Catálogo de Bienes Protegidos.

1.4. Nivel Ambiental, que comprende aquellos inmuebles, en su mayoría viviendas, que a pesar de no contar con los especiales valores arquitectónicos, monumentales o artísticos, poseen elementos de interés relacionados con la tipología, composición, sistema constructivo u ornamental significativos de los inmuebles tradicionales del municipio, al tiempo que articulan la trama urbana, y contribuyen a la configuración del paisaje urbano y ambiental en la ciudad histórica. Los inmuebles con este nivel se identifican con la leyenda N4 en el Catálogo de Bienes Protegidos.

1.5. Nivel Singular, que comprende aquellos elementos singulares de diversa naturaleza, normalmente incorporados al espacio público, que resultan de interés para el mantenimiento de la peculiar imagen del Conjunto Histórico y Entorno. No se incorporan a este Nivel 5 aquellos elementos que forman parte de la edificación de un inmueble protegido en los cuatro niveles anteriores, ya que en dicho caso la protección del inmueble alcanza también a estos posibles elementos. Los inmuebles con este nivel se identifican con la leyenda N5 en el Catálogo de Bienes Protegidos.

2. La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio). En cualquier caso, previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá un

levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas del catálogo que afecte a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.

3. Igualmente, se incluyen en el Catálogo aquellos espacios públicos que por sus valores patrimoniales se consideran susceptibles de protección especial dentro del ámbito del PEPRICHYE-PSM, y ello por sus singulares cualidades urbanas, desde el punto de vista paisajístico, morfológico, etnológico y arquitectónico; o ser espacios donde el ambiente urbano se particulariza de forma especial ante la presencia de determinados inmuebles o actividades, que en relación con el espacio público en general, producen una especial sintonía, de interesantes valores patrimoniales. Se identifican en los Planos de Ordenación y se regulan por lo dispuesto en el artículo 6.2.4 siguiente. Se identifican los Espacios Públicos Relevantes con la leyenda A en el Catálogo de Bienes Protegidos

4. El Catálogo forma parte del presente Plan Especial como documento inseparable del mismo.

5. Las condiciones generales de intervención de los edificios protegidos para cada nivel se regula por lo dispuesto en los artículos siguientes, si bien dichas intervenciones generales quedan limitadas por las específicas que imponga la Consejería de Cultura.

6. Los elementos protegidos de un inmueble catalogado, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Planeamiento. De igual modo, tampoco tendrá la consideración de fuera de ordenación el edificio completo que sea objeto de catalogación, sin perjuicio del deber de corregir aquellos elementos de la edificación que resulten ajenos o distorsionantes (con sus valores propios) en aquellos casos que sean específicamente identificados en su ficha respectiva con dicho carácter.

7. A los inmuebles del Catálogo, les serán de aplicación las normas estatales y autonómicas vigentes en Andalucía que regulan la accesibilidad universal en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte. No obstante, dentro del marco establecido en la citada legislación, se podrán realizar ajustes dimensionales en sus determinaciones siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

8. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en el Título VII del presente Plan Especial.

Artículo 6.2.3. Alcance de la protección en los edificios catalogados y tipos de intervenciones asociadas.

El alcance de la protección y los elementos que deben protegerse se especifica en las fichas de catalogación de cada edificio, definiéndose los siguientes niveles:

1. Totalidad del conjunto.

Está referido al edificio en todo su conjunto, entendido éste como cualquier elemento que configura la imagen, estructura (espacial y arquitectónica), volumen y forma del mismo, y por tanto, sólo se permiten obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.

2. Fachadas y elementos característicos de las mismas.

Está referida a la fachada original, entendida como la fábrica, huecos, balcones, cornisas, imposta, carpinterías, cerrajerías y cualquier otro elemento original que componga la fachada. La fachada puede protegerse como:

2.1. Entendida como piel, que supone el mantenimiento de la fábrica original con sus revestimientos, con los refuerzos y consolidaciones precisas cuando por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, pero sin introducir estructura portante que suponga cajeados o reducciones de la misma:

a. La conservación de la fachada/s original/s (generalmente las exteriores, salvo que también se identifique en la ficha, otras de interés en su interior, por vinculación al patio) implicará la recuperación de los elementos decorativos originales, como cornisas, molduras de huecos, rejías, azulejos o cualquier otro elemento que se considere de interés. Se permitirán pequeñas alteraciones en las fachadas, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la puesta en alza de los criterios compositivos, y valores de escenografía urbana y estéticos de las fachadas existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.

b. No se permite la modificación de sus huecos tanto en su disposición como en sus dimensiones, balcones, cornisas, tejares o guardapolvos, recercados avitolados, zócalos, impostas, carpintería y cerrajerías existentes, salvo que las obras obedecieran a una razonada restauración para reponer la fachada a su estado original, permitiéndose las obras de rehabilitación y consolidación de los elementos existentes y la restitución de los elementos originales desaparecidos.

c. Deberá procurarse en todo momento la recuperación de la textura y color de los acabados originales, realizándose las investigaciones oportunas para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar y, en cualquier caso, deberá respetarse la armonía cromática respecto a los edificios adyacentes.

d. Excepcionalmente, se podrá permitir la apertura de huecos cuando el uso a la cual se destine así lo necesite o aconseje, siempre que se acompañe de los estudios necesarios de la fachada y el mismo no rompa la composición de la misma. Los materiales a utilizar en toda obra sobre la fachada deberán de ser de iguales o similares características a las originales, debiéndose eliminar los elementos añadidos, que hubieran desvirtuado el estilo y armonía del edificio, así como elementos publicitarios, todos, o cualquier otro que distorsione la configuración global de la fachada, debiéndose ocultar igualmente las instalaciones que pudieran quedar vistas.

2.2. Asociando la primera crujía, que supone el tratamiento especificado en el punto 2.1 anterior a las dos fábricas originales que configuran el espacio comprendido entre ellas, si se trata de crujías paralelas a fachada, y de al menos cuatro (4) metros de ésta si las fábricas son perpendiculares a la fachada. Se procurará mantener la vigería original, pudiéndose admitir, puntualmente, reposiciones sin modificar el sistema de

forjado. Si existieran artesonados en dicha crujía deberán restaurarse, manteniéndose o poniéndolos en valor si estuvieran ocultos.

3. Composición interior a nivel espacial y estructural.

3.1. Está referido a la formalización interior de los elementos estructurales y al espacio que conforman. Tiene como objetivo el mantenimiento de la tipología existente de los sistemas constructivos y materiales tradicionales existentes, en especial la relación entre sus elementos más significativos (accesos, patios, escaleras, disposición de crujías, etc.). Se permitirán obras incluso de nueva edificación (excepto las de nueva planta), debiendo mantener éstas la organización de accesos desde la calle; disposición de espacios libres significativos; disposición y sistema de los núcleos de comunicación vertical y horizontal, jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere, etc.

3.2. En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

3.3. Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación originales de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no sea posible la adaptación a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

4. Patios y elementos singulares de los mismos.

Está referido al patio como tal y a los elementos que lo componen como son: escaleras, porticados, galerías o cualquier otro elemento original que caracterice el patio. Supone el mantenimiento del patio interior en forma y dimensiones, con las fábricas y elementos originales (incluido los materiales y sistemas constructivos tradicionales) tanto del espacio libre como de sus galerías, así como las fachadas que sirven de configuración al mismo, no permitiéndose la sustitución de elementos estructurales tales como columnas, arcos, forjados de claustros, de galerías, de zaguanes, de escaleras principales etc. que configuran el espacio. Deberá conservarse la cubrición del mismo si la tuviera. Igualmente deberán conservarse todos los elementos complementarios como son cerrajerías, carpintería, decoraciones de arcos, pavimentos, azulejos, zócalos, etc.

5. Volumetría del conjunto.

Se refiere a la formalización y posiciones de los volúmenes que componen la edificación. Supone que se permiten obras de reforma general, e incluso de nueva edificación, excepto las de sustitución total y las de ampliación por remonte por encima de la altura máxima preexistente.

6. Tipo de cubierta.

6.1. Está referida tanto a la forma, plana o inclinada, como a los materiales que la conforman. Supone el mantenimiento de la forma y configuración original de la cubierta existente en forma, pendiente, materiales, poyetes, etc. asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración.

6.2. Se permiten obras de conservación, desmontaje de la existente, si se encontrara en mal estado, y la restitución de los elementos estructurales por otros de iguales características. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color, textura y materiales de coloración.

6.3. Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cubreras, limas, antepechos, piñones, hastiales, poyetes y otros elementos.

6.4. Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos tales como lucernarios, chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.

7. Complementos originales de la edificación.

7.1. Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

7.2. En rejas, balcones, cierros, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales. Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

7.3. Los huecos de puertas, ventanas y balcones deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos que puedan crearse deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.

7.4. La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

7.5. Cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción. En caso de que las carpinterías originales se hubieran sustituido por otras de materiales inadecuados, toda intervención deberá proceder a reponerlas con material, diseño, dimensiones y acabados acordes con los originales de la época

de construcción del edificio.

7.6. Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.

Artículo 6.2.4. Condiciones comunes a todos los niveles de protección.

1. Condiciones de parcelación: Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo 6.2.2 no podrán en general ser objeto de segregación ni de agregación, salvo que:

a. Sean el resultado de una intervención propuesta por el presente Plan Especial en alguna de las Actuaciones Específicas de Revitalización (AER), sean destinados a dotaciones públicas, o bien se determine expresamente en la ficha de Catálogo.

b. Supongan la recuperación del parcelario original. En estos casos se requerirá la aprobación previa de la administración competente en materia de patrimonio histórico, y en su caso, de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial.

c. Sean agregaciones, que respetando los límites establecidos, respectivamente, en el apartado 3 del artículo 4.2.2 o en el apartado 2 del artículo 4.3.2, en las que intervenga una parcela con nivel de protección N4, siempre que dicha agregación no perjudique ninguno de los valores que justifican su protección. En estos casos se requerirá la aprobación previa de la administración competente en materia de patrimonio histórico, y en su caso, de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial.

2. Condiciones de uso:

2.1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la Zona de Ordenación en que se encuentran ubicados. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio en el Catálogo de Bienes Protegidos, prohibiese o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de la Zona de Ordenación en la que estuvieran incluidos.

2.2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales (ocupación, altura, etc.) expresados en las presentes Normas y Ordenanzas con carácter general para parcelas sin edificaciones con valor patrimonial. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilitan.

3. Condiciones de edificación:

3.1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenación donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

3.2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se deberán aplicar las condiciones establecidas en las fichas así como en las presentes Normas y Ordenanzas en función del nivel de protección.

4. Instalaciones.

Se regirá por el régimen específico establecido en el Capítulo IV del Título VII, relativo al Plan de Descontaminación Visual.

5. Medidas de seguridad y normativas de la edificación.

5.1. Deberá darse cumplimiento a las normativas y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos. A tal efecto se exige que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias que justifiquen el cumplimiento de tales condicionantes en la edificación.

5.2. En todo caso, las actuaciones realizadas sobre inmuebles catalogados, procurarán el estricto cumplimiento de las diversas normativas de la edificación vigentes, justificándose en caso contrario las razones que impiden su cumplimiento.

5.3. En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran inexcusablemente la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical por motivos de seguridad o por aplicación de normativas vigentes de obligado cumplimiento, estas operaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

6. Información sobre intervención en edificios catalogados

6.1. Previamente a la redacción del documento técnico necesario para intervenir en un edificio catalogado se podrá solicitar del Ayuntamiento un informe dictamen de la Comisión de Seguimiento y Evaluación de este Plan Especial, en el que se especifiquen las obras que se podrán realizar sobre el mismo, indicando que elementos o zonas pueden ser intervenidos y cuáles no de conformidad con las fichas del Catálogo.

6.2. En toda actuación en un inmueble catalogado, deberán tenerse presente las consideraciones que se derivan de "La Carta Arqueológica" como un elemento imprescindible a la hora de configurar la intervención.

7. En ningún caso se admitirán intervenciones parciales que tengan como único objeto la ampliación de volúmenes, salvo que se trate de las contempladas en el punto 5 anterior.

8. Supletoriamente, para lo no regulado por estas Normas y Ordenanzas de protección, se aplicarán las condiciones particulares de la Zona de Ordenación en que se ubique la parcela o edificio protegido.

9. Cualquier demolición que se pretenda acometer de elementos de los inmuebles catalogados que no esté prevista en el presente Plan Especial, deberá contar con el informe favorable de la Comisión de Seguimiento y Evaluación de este Plan Especial, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley 14/2007, con la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 6.2.5. Informe de evaluación de edificios catalogados.

1. El Ayuntamiento elaborará una ordenanza que regule el procedimiento para requerir a las edificaciones existentes contar con el Informe de Evaluación de Edificios a fin de que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia

energética de los mismos.

2. El Ayuntamiento incorporará en la citada ordenanza las oportunas especificidades en relación con los edificios catalogados.

Artículo 6.2.6. Modificaciones del Catálogo y subsanación de las intervenciones admitidas en las fichas.

1. La inclusión en el Catálogo de elementos o edificios que no formaren parte de él podrá ser acordada por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los interesados, sin necesidad de modificación del presente Plan Especial.

2. Se incluirán en el Catálogo, en todo caso, los bienes que, en el ámbito del presente Plan Especial, y tras la entrada en vigor de éste, sean declarados de interés cultural por la Administración competente con arreglo a la legislación protectora del Patrimonio Histórico o se proceda a incoar el procedimiento para su declaración, así como aquellos bienes, que en el futuro sean inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o se incoe el oportuno expediente para su inscripción.

3. Sobre un edificio catalogado se podrá solicitar la modificación de la ficha del Catálogo respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:

3.1. Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda considerar, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.

3.2. Si los elementos a proteger o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar, además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.

3.3. Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece o las reformas no han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se hace referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

4. La documentación aportada en cada caso, junto con un informe emitido por los Servicios correspondientes del Ayuntamiento, será remitida a la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico, quien estimará la procedencia o no, de la modificación propuesta para la ficha del Catálogo. Si dicha Administración lo considerase necesario, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.

5. La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de catálogo, dará lugar, con informe previo de la Consejería competente así como de la Comisión Municipal de Seguimiento de este Plan Especial, a los siguientes efectos:

5.1. A una Modificación Puntual del Catálogo, tramitada como Modificación de elementos del Plan Especial, en los siguientes casos:

a. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo afecte al nivel de protección del inmueble señalado en la misma.

b. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo afecte a la admisibilidad de tipos de obras diferentes de las señaladas en este Título y en la ficha para los inmuebles del Nivel 1 y Nivel 2, salvo aquellas obras de restauración o reforma menor, que no estando expresamente prevista en la ficha, pueden autorizarse mediante la formulación de un Plan Especial conforme al apartado 5.2 siguiente.

c. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo tenga por objeto reconocer la admisibilidad del tipo de obra de reforma general en los inmuebles catalogados con el Nivel 3, en los casos en que ésta no esté expresamente permitida en la ficha correspondiente.

d. Cuando la alteración de la ficha del Catálogo tenga por objeto reconocer la admisibilidad del tipo de obra de reforma general en los inmuebles catalogados con el Nivel 4, en los casos en que este tipo de obra esté expresamente prohibida en la ficha correspondiente.

5.2. A la incoación de un expediente de Plan Especial específico de Protección del Inmueble en los casos de los Niveles 1 y 2, para admitir obras de restauración o de reforma menor cuando no estuvieran previstas, debiendo contar en el procedimiento de su aprobación con el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

5.3. A una resolución municipal, en el resto de los casos; que se comunicará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 6.2.7. Fomento de las actuaciones de rehabilitación en edificios catalogados para usos de interés general.

1. De acuerdo con la voluntad de recuperación de las funciones dinamizadoras del Conjunto Histórico y Entorno en relación con la rehabilitación y conservación del patrimonio protegido, se admite que los edificios considerados con los niveles 2, 3 y 4 del Catálogo de Bienes Protegidos que se destinen efectivamente a uso de Servicios Terciarios Turísticos, en sus categorías de establecimiento hotelero y apartamentos turísticos (del grupo Edificio/Complejo), o a cualquiera de las clases consideradas como equipamiento por este Plan Especial -de conformidad con las condiciones de regulación de uso establecidas en las diferentes Zonas de Ordenación-, se posibilitará en ellos la reforma general, incluyendo ampliaciones que no suponga remonte por encima de la altura máxima preexistente a fin de que puedan agotar la edificabilidad otorgada por la Zona de Ordenación, o bien si la construida es ya superior, puedan incrementar ésta en un máximo del quince por ciento (15%) siempre que no se perjudique su valor patrimonial y sea congruente en relación con el ancho de la calle y con su adaptación paisajística del entorno. A tal fin las condiciones de ocupación máxima de la Zona de Ordenación establecidas en el Título IV que resulten de aplicación serán reducidas en la proporción necesaria para su admisibilidad.

2. De ejercitarse la facultad dada en el apartado anterior por el titular de la parcela, la autorización estará condicionada a que la parcela quede afecta al uso hotelero y/o de equipamiento, con inscripción de dicha afectación en el Registro de la Propiedad. En todo caso, si tras la autorización pretendiese alterarse el uso hotelero o de equipamiento la parcela se regirá en cuanto a usos compatibles o alternativos por el régimen establecido por el artículo 4.4.5 aun cuando no cuente con calificación expresa de Servicios Terciarios Turísticos (H). Si la solicitud lo es para ser destinada a equipamiento, la parcela tras su autorización quedará sujeta a las condiciones de usos

establecidos en el artículo 4.6.6 para los equipamientos. En ambos casos, se restituirá el techo que otorga específicamente este Plan Especial a la parcela, pudiéndose contemplar excepcionalmente, la indemnización sustitutoria del exceso de aprovechamiento urbanístico materializado.

Artículo 6.2.8. Régimen general de los inmuebles con Nivel 1 del Catálogo.

1. Alcance de la Protección. El Nivel 1 de protección de estos inmuebles, garantiza la plena conservación de la totalidad del conjunto del edificio, asimismo, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman, así como sus estilos arquitectónicos, sus materiales y sistemas constructivos tradicionales. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación. No se permite la segregación, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico y sea autorizada por la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

2. Preferencia del régimen establecido en la Ley 14/2007. Será en todo caso de aplicación preferente el régimen establecido en el Capítulo III del Título III de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz en lo concerniente a los inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, siendo las disposiciones incluidas en este Plan de aplicación en todo aquello que no se opongan al citado régimen.

3. Cautelas. Las intervenciones sobre los bienes incluidos en la delimitación del entorno del bien protegido con Nivel 1 habrán de contemplar un análisis de la repercusión de la misma sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención.

4. Intervenciones admisibles:

4.1. En los inmuebles catalogados con Nivel 1 de protección se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación y acondicionamiento, siendo su régimen específico el establecido por la Consejería competente en materia de cultura en las Instrucciones Particulares.

4.2. Los edificios y las construcciones incluidas en el Nivel 1 deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales conforme a las directrices de la Consejería competente en materia de cultura, si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

4.3. Se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, salvo que por el paso del tiempo éstos sean significativos de otras épocas históricas de valor. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

4.4. Cualquier actuación sobre los bienes catalogados con Nivel 1 así como, los incluidos en el entorno de los declarados específicamente como Bien de Interés Cultural habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4.5. Los edificios incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía estarán a lo dispuesto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. Usos admisibles. Los usos admisibles son los establecidos por este Plan Especial conforme a la calificación pormenorizada otorgada, y siempre que resulten compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, serán preferentes los de equipamientos y servicios públicos.

Artículo 6.2.9. Régimen general de los inmuebles con Nivel 2 del Catálogo.

1. Alcance de la Protección. Para cada inmueble catalogado con el Nivel 2, el concreto alcance de la protección se identifica en su ficha respectiva. Con carácter general este Nivel (2) de protección, garantiza la plena conservación de los mismos, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría aparente y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman así como sus estilos arquitectónicos, sus materiales y sistemas constructivos tradicionales. No obstante, en la ficha respectiva se concreta esta protección. No se permite la segregación, salvo los supuestos excepcionales a que se refiere el artículo 6.2.4 apartado 1.

2. Cautelas. Las intervenciones sobre inmuebles preexistentes y las edificaciones de nueva planta en parcelas colindantes a los protegidos en este nivel, evitarán toda actuación que perjudique la contemplación de estos debiendo procurar la integración armónica en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada. A tal fin, en la solicitud de intervención en las parcelas colindantes, se habrá de contemplar un análisis de la repercusión de la misma sobre el inmueble catalogado, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención.

3. Intervenciones admisibles:

3.1. En los inmuebles catalogados con el Nivel 2 de protección se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reforma menor dirigidas a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble. En los casos de alteraciones significativas, carentes de valor, que no puedan ser consideradas como pertenecientes al devenir histórico del edificio, que alteren su lectura y significado, se podrá actuar sobre el bien para recuperarlo.

3.2. Los edificios y las construcciones incluidas en el Nivel 2 de protección deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

3.3. Con carácter general se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores específicos del edificio identificados en su ficha. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas. Asimismo, en la ficha de la catalogación podrá ajustarse el régimen general de intervenciones expresado, en consideración a las características propias del bien individualizado en la ficha. Así, en la ficha de forma justificada podrá admitirse la ampliación vertical que pretenda recuperar la existencia histórica acreditada de elementos, superficies o volúmenes constructivos.

4. Obras excepcionales:

En aquellos inmuebles en los que así se indique en su ficha respectiva del Catálogo, podrá autorizarse, previo informe favorable de la Comisión de Seguimiento

y Evaluación del Plan Especial, obras de rehabilitación, definidas en el apartado 3 del artículo 2.2.1 anterior, siempre que:

a. Vayan asociadas a usos que contribuyan a la mejora de las actividades económicas relacionadas con las bodegas y la industria de crianza de vinos, los servicios avanzados, los servicios terciarios y los equipamientos y servicios públicos, ya sean de titularidad pública o privada.

b. Supongan una mejora en la funcionalidad, habitabilidad o seguridad del edificio.

c. Contribuyan a la conservación de los valores que motivan la catalogación.

Las obras de rehabilitación podrán contemplar un aumento de edificabilidad interior a la envolvente del edificio con un máximo de un cuarenta por ciento (40%) de lo existente, y no podrán alterar la percepción de las fachadas exteriores o del patio principal.

5. Usos admisibles. Los usos admisibles son los establecidos por este Plan Especial conforme a la calificación pormenorizada otorgada. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, serán preferentes los de equipamientos, servicios públicos, y el hotelero, si la edificación original es susceptible de alojar esos usos, sin comprometer sus valores.

Artículo 6.2.10. Régimen general de los inmuebles con Nivel 3 del Catálogo.

1. Alcance de la Protección. Para cada inmueble catalogado con este Nivel, el concreto alcance de la protección se identifica en su ficha respectiva. Con carácter general el Nivel 3 protege la concepción global del edificio, su estilo arquitectónico, tipología y composición, incluyendo los elementos que la generan, así como las envolventes y ornamentación. La protección, con carácter general, se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar básicamente su forma y dimensiones. No se permite la segregación, salvo los supuestos excepcionales a que se refiere el artículo 6.2.4 apartado 1.

2. Cautelas. Las intervenciones sobre inmuebles preexistentes y las edificaciones de nueva planta en parcelas colindantes a los protegidos en este nivel, evitarán toda actuación que perjudique la contemplación de estos debiendo procurar la integración armónica en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada.

3. Intervenciones admisibles:

3.1. En los inmuebles catalogados con Nivel 3 se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación y las de acondicionamiento, así como las de restauración, reforma menor y las de reforma parcial en aquellos elementos edificados que queden fuera de la catalogación, y siempre dirigidas a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble. La intervención de reforma parcial puede ser objeto de exclusión en algunos inmuebles catalogados con este Nivel 3 si así se explicita en su ficha. Asimismo, la ficha puede admitir las obras de reforma general, en consideración a las características propias del bien individualizado en la ficha.

3.2. Se prohíbe la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original. Si se respetan las condiciones de la Zona de Ordenación a la que pertenezcan así como la edificabilidad máxima atribuida, se admiten las obras de ampliación obtenidas por la construcción de entreplantas en las zonas que por su altura lo permita, y las de colmatación de espacios libres interiores no cualificados u ocupados por edificaciones marginales. También las ampliaciones de parte de la última planta si concurren las condiciones del apartado 2.2 del artículo 4.2.11 y apartado 2.2 del artículo 4.3.6, y siempre sujetas a las limitaciones indicadas en estos preceptos.

3.3. Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen; debiendo aportarse un proyecto de reposición siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso, de otras Administraciones competentes, que establecerá las directrices de intervención, el ajuste a la tipología del edificio anteriormente existente y la recuperación de elementos ornamentales de interés.

4. Usos admisibles. Se aplicará el mismo régimen de usos que el establecido en el artículo anterior para el Nivel 2.

Artículo 6.2.11. Régimen general de los inmuebles con Nivel 4 del Catálogo.

1. Alcance de la protección. Para cada inmueble catalogado con este Nivel, el concreto alcance de la protección se identifica en su ficha respectiva. En este Nivel 4, con carácter general, se protegen los elementos de interés arquitectónico, y/o aquellos elementos relacionados con el interés ambiental asociado al inmueble, especificados en su ficha correspondiente. En todo caso, en cuanto a los elementos de interés arquitectónico, queda protegido, como mínimo, y salvo que en la ficha se especifique otra cosa, la primera crujía y los elementos tipológicos, compositivos u ornamentales considerados de interés en la ficha de catalogación específica. Se prohíbe la segregación de la parcela que da soporte a la edificación catalogada salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

2. Intervenciones admisibles. Se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación, las de acondicionamiento, las de restauración, la rehabilitación consistente en reforma menor, parcial y general, incluyendo la demolición parcial siempre que no se vean afectados aquellos elementos que proporcionan valor al edificio. La intervención de reforma general puede ser objeto de limitación e incluso de prohibición, en algunos inmuebles catalogados con este Nivel 4, si así se prevé en su ficha específica. Se podrá admitir incluso la ampliación -por remonte de entreplanta o colmatación- si concurren las condiciones del apartado 2.2 del artículo 4.2.11 y apartado 2 del artículo 4.3.6, y siempre sujetas a las limitaciones indicadas en estos preceptos.

Artículo 6.2.12. Régimen general de los inmuebles con Nivel 5 del Catálogo.

1. Alcance de la protección. La totalidad del bien, entendido éste como cualquier elemento que configura la imagen, estructura, volumen y forma del mismo. En este nivel se protegen los elementos aislados y singulares que no se encuentren vinculados a edificación principal.

2. Intervenciones admisibles. Se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación, las de acondicionamiento, las de

restauración, la rehabilitación consistente en reforma menor, siempre que no se vean afectados aquellos elementos que proporcionan valor al inmueble.

3. Aquellos elementos que se encuentren vinculados a edificación, son objeto de protección con la designación del Nivel de protección a la parcela, regulándose por los artículos anteriores que corresponda.

Artículo 6.2.13. Alcance de la protección en los Espacios Públicos Relevantes y tipos de intervenciones asociadas.

1. Con carácter general el alcance de la protección y los elementos que deben protegerse en los Espacios Públicos Relevantes se especifica en las fichas de catalogación de cada espacio, definiéndose los siguientes tipos:

1.1. Mantenimiento y conservación. Se trata de intervenciones propias de mantenimiento de la jardinería, de forma que se favorezca la subsistencia de los elementos vegetales en condiciones de ornato y salubridad pública. Se entienden incluidos en esta intervención la limpieza, riego, baldeo, poda, desinfección, etc. En este tipo de intervenciones no podrán ser retirados o desplazados los elementos del mobiliario urbano. La conservación se entiende que debe extenderse al conjunto de las infraestructuras externas del mismo (viario y redes).

1.2. Restauración. Consiste en recuperar el estado original de los elementos integrantes del espacio público, respetando los sucesivos procesos históricos que lo han configurado. En caso de que sea necesario, podrán replantarse especies vegetales y reponer elementos de mobiliario urbano.

1.3. Renovación parcial. Obras que afectan exclusivamente al mobiliario urbano, que podrá ser objeto de sustitución, pudiéndose incorporar otros de diseño actual, siempre que se garantice la calidad de éstos y el mantenimiento del paisaje urbano. Podrá, así mismo, incorporarse nuevos materiales en la pavimentación, considerándose como los más adecuados el granito y el albero.

1.4. Reforma. Se trata de intervenciones en las que permite rediseñar conceptualmente el espacio público, siempre que se respeten las especies vegetales de gran porte y el mobiliario urbano de interés.

2. No obstante, en los espacios públicos "Paseo de la Victoria" y "Parque Calderón" o "Vergel del Conde", el régimen de intervenciones y el alcance de la protección se ajustará íntegramente al régimen específico derivado de la Resolución de 24 de febrero de 2004 de la Dirección General de Bienes Culturales por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, como Jardín de Interés Cultural.

CAPÍTULO III. EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 6.3.1. Definición.

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 40.1 de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, así como el la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, Patrimonio Histórico de Andalucía, 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, como en el subsuelo. Forman parte, así mismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes. En consecuencia, y a los efectos de las presentes Normas y Ordenanzas, el Patrimonio Arqueológico queda integrado por:

a. Patrimonio Arqueológico Subyacente: constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos, y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquéllos bajo cota de superficie.

b. Patrimonio Arqueológico Emergente: formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cota de superficie, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Artículo 6.3.2. Obligatoriedad.

1. Las intervenciones constructivas, en su doble carácter arquitectónico o urbanístico, que se pretendan realizar en el ámbito del presente Plan Especial, vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, documentación y conservación, cuando así se requiera o establezca por este documento o por norma de superior rango.

2. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes objeto de protección en las presentes Normas y Ordenanzas, en lo relativo a las actividades arqueológicas se atenderá a lo establecido en el Título I del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas o norma que lo sustituya.

3. Una misma intervención podrá englobar varias modalidades de actividades arqueológicas, así como varios tipos de excavaciones arqueológicas.

Artículo 6.3.3. Patrimonio Arqueológico subyacente. Definición de suelo privado y espacio público.

1. A los efectos de las cautelas arqueológicas, se entiende por suelo privado todo el suelo edificable, con independencia del carácter privado o público de su propiedad, actual o prevista por el presente Plan Especial. De la misma forma, se consideran espacios públicos, las calles, plazas y zonas verdes, de uso y titularidad pública, no incluyendo, por tanto, los restantes suelos dotacionales, que se consideran, sólo a estos efectos, suelos privados.

2. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, la disponibilidad de espacio para la intervención arqueológica, el tipo de obra que se vaya a ejecutar y la afección que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico.

3. En los espacios públicos protegidos arqueológicamente queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o una mayor profundidad de las existentes. Quedan exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios, la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de las redes, así como las operaciones exclusivamente de pavimentación de carácter superficial.

Artículo 6.3.4. Categorías de protección del Patrimonio Arqueológico subyacente.

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente, se establecen las siguientes categorías de protección en función de la presunta mayor

o menor riqueza o conocimiento arqueológico:

1.1. Grado I. Este grado de protección es el asignado a los bienes arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural. Supone la aplicación de un nivel absoluto de protección, basándose en la mayor necesidad de investigación y documentación, fundamentada en una presunta alta riqueza arqueológica. Son áreas cauteladas con el Grado I las delimitadas en el Plano de Ordenación 11. Protección Arqueológica, que se corresponde con todas las parcelas incluidas en el Catálogo en los niveles 1 y 2 y al espacio público asociado a las mismas, así como las parcelas pertenecientes a entornos BIC.

En función del tipo obra que se tenga previsto ejecutar, las intervenciones arqueológicas serán:

a. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en área abierta extendida a un porcentaje comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por cien (100 %) de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir si ésta fuese mayor. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. Los valores porcentuales antes señalados deberán entenderse a título orientativo, 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.

b. Para las obras que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación e integración en la propia obra, con el objetivo de recuperar hasta donde se pueda la fisonomía original del inmueble.

c. Para las obras de dotación de infraestructuras y redes de servicios, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

d. Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimientos de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeos estratigráficos.

1.2. Grado II. Este grado de protección es el asignado a aquellas parcelas donde se presupone la existencia de elementos arqueológicos de valor histórico destacable, y cuya valoración tras la intervención arqueológica permitiría su integración en la trama urbana. En este grado se requiere documentar suficientemente las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos. Las áreas cauteladas con el Grado II son las delimitadas en el Plano de Ordenación 11. Protección Arqueológica, y que afectará a todo el suelo, público y privado, incluido en dicha área.

En función del tipo obra que se tenga previsto ejecutar las intervenciones arqueológicas serán:

a. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica extendida a un porcentaje comprendido entre el cuarenta por ciento (40%) y hasta un máximo del setenta y cinco (75%) de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. Los valores porcentuales antes señalados deberán entenderse a título orientativo, 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.

b. Para las obras de rehabilitación que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación e integración en la propia obra, con el objetivo de recuperar hasta donde se pueda la fisonomía original del inmueble.

c. Para las obras de dotación de infraestructuras y redes de servicios y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

d. Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a la realización de la excavación arqueológica en área abierta o con sondeo estratigráfico.

1.3. Grado III. Se aplica en aquellas zonas con dudas sobre la localización de restos prehistóricos o hipotéticos e interés, cuando menos, obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer la evolución histórico-urbanística de la zona, y que, en su caso, los restos descubiertos puedan ser conservados integral o parcialmente bajo cimentación. El área cautelada con el Grado III es la delimitada en el Plano de Ordenación 11. Protección Arqueológica, y que afectará a todo el suelo, público y privado, incluido en dicha área.

En función del tipo obra que se tenga previsto ejecutar las intervenciones arqueológicas serán:

a. Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes. 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, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de

las obras.

b. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica por sondeos estratigráficos extendida hasta un porcentaje del cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. Los valores porcentuales antes señalados deberán entenderse a título orientativo, 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.

c. Para las obras de dotación de infraestructuras y redes de servicios y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

d. Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a la realización de la excavación arqueológica en área abierta o con sondeo estratigráfico.

2. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas o norma que lo sustituya.

3. No obstante lo establecido en el apartado 1, en todo caso, en los tres grados de protección cuando se pretenda llevar a cabo obras de edificación o demolición (total o parcial) con afección al subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica que defina si es necesario la realización de una investigación previa de sondeos que determine si es necesario llevar a cabo excavaciones en extensión de la totalidad de la parcela objeto de cualquier actuación con afección al subsuelo.

Artículo 6.3.5. Patrimonio Arqueológico emergente. Clases de protección y tipo de intervenciones.

1. Se protege el Patrimonio Arqueológico emergente localizado en el ámbito del Conjunto Histórico y Entorno, y que lo constituyen los inmuebles incluidos en el Catálogo en los niveles 1, 2 y 3.

2. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico emergente se establecen, en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar sobre el inmueble protegido, las siguientes clases de protección:

2.1. Clase (A). Se aplica a cualquier tipo de intervención u obra que pretenda desarrollarse en inmueble del Nivel 1, salvo que las sean de mera conservación. No obstante, la Consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural podrá exigir la específica intervención arqueológica en atención a la concreta obra a desarrollar. Igualmente, se aplicará la intervención arqueológica Clase A en aquellas obras que puedan afectar de manera integral o en su conjunto a aquellos edificios incluidos en el Nivel 2 del Catálogo de Bienes Protegidos. No se aplicará esta Clase A, cuando las actuaciones propuestas sean las de simple conservación y mantenimiento.

Objeto de la Intervención arqueológica Clase A: Análisis Arqueológico de las Estructuras Emergentes con la finalidad de indagar sobre las fases de construcción, tipos de paramentos empleados y elementos funcionales o artísticos ocultos mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología del edificio.

2.2. Clase (B). Se aplica en los inmuebles con Nivel 2 para aquellas intervenciones que superen las de conservación y mantenimiento y, al tiempo, la obra que se pretenda desarrollar sea parcial en el conjunto del edificio protegido.

Objeto de la Intervención arqueológica Clase B: Análisis Arqueológico de las Estructuras Emergentes, asegurando como mínimo el análisis de la tipología del edificio mediante la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos,...) y los espacios que conforman.

2.3. Clase (C). Se aplica en las actuaciones que pretendan desarrollarse en inmuebles con Nivel 3 "Edificios de Interés Arquitectónico" del Catálogo de Bienes Protegidos, que excedan de las obras tendientes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Objeto de la Intervención arqueológica Clase C: Análisis Arqueológico de las Estructuras emergentes destinada al análisis de los paramentos de fachada y patio principal con el objeto de localizar elementos artísticos ocultos.

3. El tipo de excavación arqueológica a aplicar será el Análisis Arqueológico de Estructuras Emergentes, previsto en el artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio (Reglamento de Actividades Arqueológicas) o norma que lo sustituya, cuyas actuaciones atenderán como mínimo al:

a. Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado está contemplado en el proyecto de obra.

b. Aperturas de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.

c. Control de aperturas de zanjas, remociones de solerías o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.

d. Cualquier análisis y control que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico emergente.

Artículo 6.3.6. Criterios de conservación y difusión del Patrimonio Arqueológico.

1. Se entenderán estructuras conservables aquéllas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una etapa histórica en sentido general o local. De entre ellas se considerarán integrables aquellas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles o un buen estado de conservación general, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela

objeto de intervención.

2. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:

2.1. Documentación y levantamiento de las estructuras. Esto no impide la extracción de elementos puntuales tales como revestimientos, pavimentos o pequeños elementos constructivos de interés.

2.2. Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuere el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación.

2.3. Conservación e integración visible. En este caso será necesario la presentación de un reformado del proyecto de obras, en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración en el diseño de la edificación de los restos. Si la integración de los restos no requiriera un reformado del proyecto de obras, será necesario, en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

3. En el caso de aparición de estructuras antiguas de interés integradas en estructuras emergentes, se considerarán las siguientes medidas de actuación:

a. Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras. En este caso deberá contar con autorización de los servicios municipales.

b. Integración en el diseño de la edificación.

4. En aquellos casos en los que haya sido necesaria la conservación e integración de restos, ya sean de carácter subyacente como emergente, deberá presentarse informe preceptivo una vez ejecutada dicha actuación y con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.

5. La casuística de la intervención, hallazgos de gran interés en excavación parcial, puede aconsejar la ejecución de proyectos de cimentación adecuada y cubrición en reserva bajo losa. Ello permitirá acciones futuras de excavación total en sótano de acuerdo con financiación apropiada y musealización de los restos disociando este expediente de la edificación superior. En este caso, el proyecto debe incluir los accesos oportunos para el futuro uso social. El acceso público para su contemplación dependerá de las obligaciones derivadas de su nivel de catalogación patrimonial.

6. El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María establecerá los servicios técnicos correspondientes de carácter arqueológico para el adecuado seguimiento y control de las presentes Normas y Ordenanzas. Igualmente, el Ayuntamiento y la Consejería de Cultura preverán los mecanismos necesarios para sistematización y difusión de las investigaciones realizadas.

7. En todo caso, en las decisiones adoptar sobre conservación y difusión arqueológica se solicitará dictamen de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

CAPÍTULO IV. EL PATRIMONIO ETNOLÓGICO

Artículo 6.4.1. Definiciones.

1. Son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico aquellos usos y actividades que son, o han sido, expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales y espirituales y que, además, han dejado restos físicos identificables, ya sean bienes inmuebles o muebles; y que en el caso del ámbito territorial del presente Plan Especial son las actividades relacionadas con:

a. La crianza, envejecimiento y despacho de vinos.

b. Náuticas y pesqueras.

c. Los cargadores de Indias.

d. Las corridas de toros.

2. Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnológico aquellas instalaciones o equipamientos cuyo modelo constructivo es expresión de conocimientos adquiridos arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente, a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad en el ámbito del Plan Especial.

3. Se entiende por bienes muebles de carácter etnológico todos aquellos objetos que constituyen la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente en el ámbito del Plan Especial.

Artículo 6.4.2. Condiciones de la protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnológico

1. La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnológico en el ámbito del presente Plan Especial se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento, o en su caso, en el marco de protección correspondiente al Plan Especial.

2. En todo caso, los bienes de carácter etnológico se regirán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

Artículo 6.4.3. Bienes inmuebles protegidos por su carácter etnológico.

Se identifican en el Catálogo de Bienes Protegidos los bienes inmuebles siguientes, protegidos por su carácter etnológico, además de arquitectónico y/o arqueológico:

1.	En relación a las actividades de crianza, envejecimiento y despacho de vinos.
2 N2	BODEGA DE MORA. Comedias 02
5 N2	BODEGAS SAN JOSE. Elías Ahuja 05
8 N2	BODEGAS DE EXPORTACIÓN. Fernán Caballero 04-06
9 N2	BODEGA DEL CASTILLO DE S. MARCOS. Juan de la Cosa 03
23 N2	BODEGA CUESTA. San Bartolomé 12
26 N2	BODEGAS DE TERRY. Santísima Trinidad 02
1 N3	BODEGA SAN FERNANDO. Albareda 01 A, B y C
2 N3	BODEGAS DE SANTA EULALIA. Albareda 04 A
5 N3	BODEGAS GUTIERREZ COLOSÍA(SERODYS). Aurora 13
6 N3	BODEGA Gª GASTÓN Y CASTRISIONES. Aurora 15
7 N3	BODEGA. Bolos 03

14 N3	BODEGA DE J. GUILLERMO BURDONS. Cielo 006
15 N3	CUADRAS DE CABALLOS DE TERRY. Cielo 008
25 N3	LA BURRA. Cielo 104
27 N3	BODEGA. Cruces 017
34 N3	BODEGA. Diego Niño 22 A
48 N3	BODEGA. Espíritu Santo 06
49 N3	BODEGA GALARZA Y SAGRADA FAMILIA. Estación (Avda. de la) 04A
97 N3	BODEGA DE D. JOSÉ Mª PICO. Moros (de los) 03
99 N3	BODEGA. Moros (de los) 17 B
119 N3	BODEGA. Palma (la) 16
120 N3	BODEGA. Pedro de Villa 12
129 N3	BODEGA. Postigo 16
130 N3	BODEGA. Pozos Dulces 12
131 N3	BODEGA. Pozos Dulces 14
152 N3	BODEGA DE VICENTE Mª PORTILL. San Bartolomé 61
157 N3	BODEGAS CABALLERO. San Francisco 30
174 N3	BODEGA. Valdés 04
175 N3	BODEGA LA PASTORA. Valdés 06
176 N3	BODEGA 501. Valdés 9a
177 N3	BODEGA BUENOS AIRES. Valdés 10
178 N3	BODEGA CAMPBELL (VIEJO). Valdés 13
179 N3	BODEGA LA CUADRADA. Valdés 17
2 N4	BODEGA. Albareda 06
16 N4	APEMSA. Aurora 01
29 N4	BODEGA. Carmen Pérez Pascual 17 e. Pedro de Villa
105 N4	ANTIGUA BODEGA. Estación (de la) 04
106 N4	ANTIGUA BODEGA. Estación (de la) 04D
188 N4	ANTIGUA BODEGA DE CASTROVERDE. Menesteo 02
201 N4	BODEGA LA CARRACA. Moros 42(de los)
259 N4	BODEGA. Pedro Pérez Fernández 02
294 N4	BODEGA. Rosa 04-06
346 N4	ANTIGUA BODEGA DE CASTROVERDE. Valdés 05
347 N4	BODEGA EL ALAMBIQUE. Valdés 11
2. En relación a las actividades náuticas y pesqueras.	
12 N2	ANTIGUA LONJA. Micaela Aramburu de Mora 24
13 N2	FUENTE DE LAS GALERAS REALES. Muelle Comercial s/n
14 N2	CRISTALERA. Muelle Comercial s/n
87 N3	ANTIGUA ADUANA. Maestro Domingo Veneroni 01
104 N3	PALACIO DE MEDINACELLI. Palacios 01
3. En relación a los cargadores de Indias.	
2 N1	PALACIO DE VILLAREAL Y PURULLENA. Cruces 092
4 N1	CASA DE LAS CADENAS. Polvorista (del) 10
1 N2	PALACIO DE ARANÍBAR. Bajada Castillo 04
3 N2	PALACIO MARQUÉS ARCO HERMOSO. Durango 07
7 N2	PALACIO DE VALDIVIESO. Federico Rubio 07
22 N2	CASA DE ROQUE AGUADO. Polvorista (del) 11
4. En relación con las corridas de toros.	
4 N2	PLAZA DE TOROS. Elías Ahuja 01 X

TÍTULO VII. EL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y EL PLAN DE DESCONTAMINACIÓN VISUAL

CAPÍTULO I. DEBERES DE CONSERVACIÓN, USO Y REHABILITACIÓN

Artículo 7.1.1. El deber de conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el presente Plan Especial o a los usos existentes, conforme a lo establecido en el artículo 3.1.2 de estas Normas y Ordenanzas, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y las obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. 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 e instalaciones.

3. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

Artículo 7.1.2. Contenido del deber de conservación.

1. De conformidad con el artículo 155 apartado 3 de la LOUA, el contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características o igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación o utilización sea autorizable. En bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico Andaluz, los titulares de los mismos están obligados a conservarlos de conformidad con el artículo 14 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el punto 1 del artículo 7.1.1 anterior, con indicación del plazo de realización.

Artículo 7.1.3. El deber de rehabilitación.

1. Los propietarios de edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos están sujetos, en todo caso, al cumplimiento del deber de rehabilitación

2. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, artístico y morfológico de sus elementos más significativos.

3. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentren obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

4. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos se integrarán también por las de conservación, podrá dar lugar:

- a. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.
- b. La imposición de las multas coercitivas que correspondan.
- c. La expropiación forzosa del inmueble, de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.
- d. La aplicación del régimen jurídico de la venta o sustitución forzosas establecido en los artículos 49 y 50 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

5. Las obras de rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que le corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 7.1.4. Conservación específica del patrimonio catalogado.

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de junio, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la citada Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el presente Plan Especial.

2. En cuanto al régimen jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de los inmuebles catalogados:

2.1. Los propietarios de bienes integrantes del patrimonio catalogado tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

2.2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en las Normas y Ordenanzas del Plan Especial.

2.3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.

2.4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

2.5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso, de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno, representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegales ejecutadas.

2.6. Cuando se ordene la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles, derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietario incumplidor.

2.7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

CAPÍTULO II. DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 7.2.1. Procedimiento general para la declaración de ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y carga del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o los motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.

2. A la petición de ruina se acompañará:

2.1. Certificado expedido por el facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio, incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

2.2. Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.

3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso, la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

Artículo 7.2.2. Medidas precautorias.

1. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o caída de la construcción.

2. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de interesados, o proceda la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

3. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

4. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

Artículo 7.2.3. Resolución del expediente de declaración de ruina.

Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

1. Declarar el inmueble en estado de ruina, estableciendo el deber de proceder a su demolición. En la notificación se indicará el plazo en que haya de presentarse el proyecto de demolición e iniciarse la misma. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

2. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva y estructural portante y sustentante, ordenando la demolición de la misma y conservación del resto.

3. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

4. En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento 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.

5. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su rehabilitación o sustitución conforme a las previsiones del Plan Especial.

6. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición, sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea, y que de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, requerirá, en todo caso y antes de ser aprobado por el Ayuntamiento, un informe de carácter favorable de la Consejería de Cultura.

7. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo 7.2.4 siguiente, siendo de aplicación supletoria las Normas y Ordenanzas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

8. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

Artículo 7.2.4. Declaración de ruina en los edificios protegidos.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose de forma preferente por la regulación establecida en el artículo 37 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y

subsidiariamente por las siguientes normas:

1.1. Quedarán suspendidos los efectos relativos a la demolición (restringida a los aspectos a que se refiere a la norma 7ª siguiente) cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.

1.2. En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.

1.3. Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

1.4. Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.

1.5. La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.

1.6. De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase las obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.

1.7. Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos de la edificación cuyo desmontaje (para su posterior reposición) se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance parcial y limitado, anteriormente indicado, en los edificios catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible. En ningún caso procederá la demolición de inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, que en todo caso se regulará por las normas establecidas en el artículo 37 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

1.8. La Administración Urbanística Municipal notificará a la Consejería competente en materia de cultura la incoación, solicitando el correspondiente informe, en los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados con alguno de los Niveles 2, 3, 4 o 5 por este Plan Especial. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con Nivel 2 que cuentan por este Plan un régimen de protección integral el informe que debe solicitarse a la citada Consejería versará igualmente sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto. Asimismo, se comunicará a la citada Consejería la resolución del expediente.

1.9. Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.

1.10. En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.

2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural o inscritos de manera individualizada en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, o incluidos en el entorno de los declarados específicamente como Bien de Interés Cultural será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, precisando en todo caso la autorización de la Consejería competente para la resolución del expediente.

3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, 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.

4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.

5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

6. Serán de aplicación supletoria, para lo no previsto en el presente artículo, las disposiciones del régimen general de declaración de ruina reguladas en los tres artículos anteriores.

Artículo 7.2.5. La ruina inminente.

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará

a ordenar el desmontaje de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores.

3. La demolición de cualquier inmueble incluido en el ámbito del entorno de protección de un Bien de Interés Cultural requerirá de autorización previa de la Administración Cultural y en ningún caso se autorizará la demolición de inmuebles individualmente inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

CAPÍTULO III. EDIFICACIÓN FORZOSA.

Artículo 7.3.1. Deber de edificar.

1. Apartir de la entrada en vigor del presente Plan Especial, el Ayuntamiento exigirá los propietarios de solares y terrenos con usos lucrativos sin edificar del suelo urbano no incluidos en ámbitos de actuaciones de transformación que soliciten licencia de edificación en el plazo que en cada caso se determine, sin que pueda ser inferior a un (1) año ni superior a dos (2). No obstante, para los solares que antes de la entrada en vigor del presente Plan Especial se haya declarado el incumplimiento del deber de edificar, se estará a lo dispuesto en su declaración.

2. En el caso de parcelas edificables resultantes de la ejecución de las Actuaciones Específicas de Revitalización, el deber de edificar se exigirá en el plazo máximo de dos (2) años desde la finalización de la obra urbanizadora.

3. Cuando el terreno edificable no tenga la condición de solar, la licencia se condicionará al cumplimiento efectivo del deber de urbanizar, si bien la urbanización y la edificación podrán autorizarse y ejecutarse simultáneamente, con el cumplimiento de las condiciones y garantías exigidas por la legislación urbanística para ello.

4. El incumplimiento del deber de solicitar la licencia determinará la expropiación o la venta forzosa del terreno.

5. Lo dispuesto en los apartados anteriores será también aplicable a los solares insuficientemente edificados de conformidad con las Ordenanzas reguladoras del Registro de Solares.

Artículo 7.3.2. Edificación ruinoso o inadecuada.

1. Las edificaciones declaradas en estado ruinoso se inscribirán en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

2. Realizada la inscripción, el propietario deberá solicitar licencia para la rehabilitación o en su caso, sustitución del inmueble, en el plazo de un año a contar desde la fecha en que sea firme, en vía administrativa, la resolución declarada de la ruina.

3. Agotado dicho plazo sin que el obligado solicite licencia para a actuación correspondiente el Ayuntamiento declarará mediante resolución expresa la aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente al inmueble, salvo cuando se opte por la expropiación o cuando se haya suscrito convenio para su rehabilitación con el propietario o titular del inmueble, en el que, se reflejarán los compromisos que asume aquél, así como las entidades públicas o privadas y los plazos para llevar a cabo la rehabilitación.

4. La resolución municipal a que se refiere el apartado anterior se dictará en el plazo máximo de un (1) mes, a contar desde la fecha en que termine el plazo para solicitar la licencia.

5. Lo dispuesto en este artículo será también aplicable a las edificaciones inadecuadas entendiéndose por tales aquellas que estén destinadas, en más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida, a un uso urbanístico declarado incompatible en el Conjunto Histórico por el presente Plan Especial.

6. Para la inclusión en el Registro de estas edificaciones será preceptiva la resolución expresa declarativa de su inadecuación, con audiencia del interesado.

7. La venta forzosa se instrumentará por el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

CAPÍTULO IV. DESCONTAMINACIÓN

VISUAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO.

Artículo 7.4.1. Carácter de las disposiciones

1. Las disposiciones incluidas en este Capítulo III del Título VIII, tienen el carácter de Ordenanzas Municipales de edificación y urbanización, que tienen por finalidad evitar la contaminación visual del ámbito del presente plan Especial, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 apartado 2 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. De conformidad con su naturaleza de ordenanzas, podrán ser objeto de reforma para su mejora por el procedimiento previsto en la legislación de régimen local para la aprobación de ordenanzas municipales, debiendo contar dicha reforma con el informe favorable de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico.

Artículo 7.4.2. Contaminación visual.

Se entiende por contaminación visual o perceptiva aquella intervención, uso o acción que degrade los valores del Conjunto Histórico y entorno, así como toda interferencia que impida o distorsione la contemplación de los bienes inmuebles catalogados por este Plan.

Artículo 7.4.3. Obligación de retirada de elementos que causan contaminación visual o perceptiva en el ámbito del Conjunto Histórico y entorno.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 apartado 3 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, las personas o entidades de instalaciones o elementos que causen contaminación visual o perceptiva, que sean contrarios a las disposiciones del presente Plan estarán obligadas a retirarlos en el plazo de seis (6) meses cuando se extinga su uso.

Artículo 7.4.4. La protección de paisaje y prevención de contaminación visual.-

Con el objeto de preservar los recursos escénicos del ámbito del Conjunto Histórico y entorno, se establecen las siguientes determinaciones de ordenación y gestión paisajística específicas:

1. Con carácter ordinario queda prohibido la implantación de torres u otras estructuras para la colocación de tendidos aéreos de baja tensión o de telecomunicaciones,

así como los nuevos tendidos aéreos de cualquier tipo sobre el viario público y los espacios libres del ámbito del presente Plan Especial. De manera excepcional se podrán admitir cuando la implantación de la solución subterránea se acredite sea excesiva en términos de costes, en relación con la solución de su tendido aéreo o por fachada, o cuando cualquier otro tipo de despliegues sea inviable técnicamente.

2. Los cerramientos de locales comerciales deberán estar convenientemente enfoscados y enlucidos, debiendo armonizar cromáticamente con los paramentos de la edificación o aplicando tonalidades que no generen contrastes cromáticos acusados con la propia edificación o con las del entorno. En ningún caso se admitirán acabados brillantes o tonalidades llamativas en los elementos metálicos de acceso, debiendo adecuarse a las tonalidades predominantes en los elementos de protección de los huecos de fachada.

3. La localización de nuevas infraestructuras de telefonía móvil deberá estar suficientemente justificada, previa acreditación de las que existentes son insuficientes o que no es posible obtener una cobertura adecuada con su localización fuera del ámbito del Plan Especial. De estar justificada su necesidad, su emplazamiento evitará afectar a los entornos de los edificios declarados Bienes de Interés Cultural, salvo que en dicho entorno existan servicios públicos que precisen garantizar su cobertura de acceso a las telecomunicaciones y sólo sea posible ésta mediante la ampliación de las citadas redes en dicha ubicación. En la implantación de las nuevas antenas ubicadas en el ámbito del Plan Especial se adoptarán aquellas soluciones técnicas razonables que disminuyan el impacto visual que generen, sirviendo como criterios las recomendaciones derivadas del Código de Buenas Prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil de la Federación de Municipios y Provincias. El alcance de esta exigencia no afectará a las antenas de reducidas dimensiones para dar servicio a picoceldas de telefonía móvil.

4. En las edificaciones se cumplimentarán las exigencias que sobre descontaminación visual se establecen en los artículos siguientes y se cumplimentarán, igualmente, las condiciones estéticas reguladas para las distintas zonificaciones y usos establecidos por el presente Plan Especial.

Artículo 7.4.5. Condiciones generales de las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos, así como de telecomunicaciones en edificaciones no catalogadas

1. Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores se realizará en lugares no visibles desde la vía pública. Cuando esto resulte imposible, y siempre que quede debidamente acreditado, podrán autorizarse en fachada siempre y cuando tanto los aparatos como sus instalaciones complementarias no sobresalgan del plano de la misma, debiendo quedar integrados en su sistema compositivo.

2. Tendido de redes de servicios. En todas las intervenciones de restauración, rehabilitación y nueva edificación que se autoricen a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial será obligatoria la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes. El tendido de las redes de infraestructura, (electricidad, telefonía, etc.), cuando inevitablemente tenga que discurrir por fachada, deberá situarse coincidiendo con elementos compositivos de la misma, tales como cornisas e impostas, y pintarse de idéntico color al del elemento por el que discurra.

3. Antenas de radio, televisión o telefonía. Con carácter general estas antenas se evitará ubicarlas en las fachadas. Deberán situarse en lugares interiores no visibles desde la calle, y que no afecten a las visiones exteriores del ámbito. Se fomentará la sustitución de antenas individuales por otras de carácter colectivo en las construcciones plurifamiliares. Excepcionalmente se admitirán la localización de antenas en fachada de edificios no catalogados para servicio de móviles de seguridad y de emergencias y telefonía móvil de reducidas dimensiones (para ampliación de la cobertura), cuando se acredite la imposibilidad de su implantación en otras zonas no visibles.

4. En relación con los elementos de protección solar, se favorecerá en esta zona la utilización de soluciones tradicionales o que impliquen un menor vuelo, tales como esterones, persianas, visillos, etc.

5. Se permitirá la instalación de alarmas integradas en la carpintería o en las jambas interiores de los huecos arquitectónicos; en cualquier caso, nunca en la fachada. Las condiciones de forma y color de los aparatos deberán respetar la composición cromática del edificio y no podrán llevar impresa ninguna marca o indicativo comercial.

6. Cajeros, máquinas de venta automática y expositores. Se prohíbe la instalación de máquinas de venta automática de cualquier tipo en los huecos arquitectónicos de la planta baja de los edificios o adosadas a las fachadas. Igualmente queda prohibida la instalación de expositores adosados a las fachadas.

Artículo 7.4.6. La protección de paisaje urbano en inmuebles catalogados. Condiciones de las instalaciones.

1. Los inmuebles catalogados por este Plan Especial constituyen ámbitos preferentes para la realización de campañas de mejora del paisaje urbano encaminadas fundamentalmente a la integración del cableado y las canalizaciones que discurran adosadas a fachadas así como a la adecuación de las instalaciones técnicas al servicio de las edificaciones y de los elementos y usos identificativos a los criterios establecidos en las diferentes Zonas de Ordenación.

2. Las Instalaciones en inmuebles catalogados se ajustarán a las siguientes condiciones:

2.1. La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación. Se deberán proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su conservación o carácter originario.

2.2. Se prohíbe en las edificaciones catalogadas la instalación de equipos de acondicionamiento de aire sobre los paramentos o en otros emplazamientos de la edificación visibles desde el viario público. Será condición para la autorización de cualquiera de las obras permitidas en edificios catalogados (excepto cuando se trate de una orden de conservación), la eliminación de los equipos de aire acondicionado existentes en la fachada.

2.3. Queda prohibido fijar nuevos cables de electricidad, telecomunicaciones,

alumbrado u otras instalaciones en las fachadas de los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del presente Plan Especial, excepto en casos en que sea técnicamente o económicamente inviable hacerlo de otra manera. En la autorización de cualquiera de las obras permitidas en los inmuebles catalogados (excepto cuando se trate de obras de simple mantenimiento o derivadas de una orden de conservación) se procurará la eliminación del cableado preexistente de redes de infraestructuras (electricidad, telefonía, etc.) que discorra por la fachada del edificio catalogado. La eliminación del mismo será obligatoria en actuaciones de reforma, y en todo caso, cuando la actuación de rehabilitación afecte a las fachadas del edificio.

2.4. La implantación de equipos de antenas para telefonía móvil se encuentra prohibida en los inmuebles catalogados con Nivel (I), salvo las que sean de reducidas dimensiones para dar servicios a picoceldas de telefonía móvil, que requerirán el informe de la Consejería competente en materia de cultura. En los de Nivel (2), Nivel (3) y Nivel (4), podrán implantarse previa acreditación de la necesidad de ampliación del servicio y de que no existen otras ubicaciones alternativas en edificios o espacios no protegidos en la zona que permitan la correcta prestación del servicio por parte de los operadores.

2.5. En relación con los elementos de protección solar, la instalación de alarmas, cajeros máquinas de venta automática y expositores se estará a lo dispuesto en los puntos 4.5 y 6 del artículo 7.4.5 anterior.

Artículo 7.4.7. Condiciones estéticas derivadas de la colindancia con elementos catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. Al efecto para la solicitud de licencia deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, de forma que se justifique la actuación. Si la importancia de la actuación lo hiciera preciso el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle en el que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes.

3. Estas construcciones podrán someterse al procedimiento de consulta establecido en estas Normas y Ordenanzas.

Artículo 7.4.8. Condiciones para la colocación de publicidad.

1. Quedan fuera del ámbito de aplicación del presente artículo, las siguientes actividades e instalaciones:

1.1. La publicidad electoral, que será autorizada en su caso por la Alcaldía-Presidencia mediante Decreto conforme a las normas de la Junta Electoral.

1.2. Las banderas representativas de los diferentes países, organismos oficiales, instituciones públicas nacionales o internacionales, partidos políticos, asociaciones, colegios profesionales, centros culturales y religiosos, clubes recreativos y deportivos y similares, sin mensaje publicitario.

1.3. El reparto de publicidad impresa que se regirá por la Ordenanza de Limpieza Pública.

1.4. Los carteles informativos, indicativos o de señalización direccional relativos a monumentos, usos dotacionales y de servicios públicos, situados en el viario público o su zona de protección, los cuales se regirán por la normativa correspondiente del Área de Tráfico. Se recomienda que estas instalaciones se ajusten a los criterios armonizados asumidos por la Federación de Municipios y Provincias cuando se localizan en centros históricos.

2. Queda prohibida la publicidad comercial exterior en cualquiera de sus variantes, modalidades y soportes en los paramentos y cubiertas de las edificaciones catalogadas así como en los espacios libres de parcela en los que se inscriban.

3. Se tolera la publicidad comercial existente de productos de la propia marca en edificaciones catalogadas destinadas a uso bodeguero.

4. Se procederá a la eliminación de cartelera luminosa sobresaliente de la línea de fachada en edificios catalogados con ocasión de la autorización de cualquiera de las obras permitidas.

5. Con carácter general, en el ámbito del Conjunto Histórico y Entorno queda prohibida la instalación de vallas o carteleras publicitarias, salvo los casos expresamente admitidos en este precepto. A tal fin se considerará valla o cartelera publicitaria a la instalación constituida por materiales consistentes y duraderos, dotada de superficie plana de chapa o pantalla y de marco, de contenido fijo o variable en el tiempo y que tiene por fin el de exhibir mensajes (ya sea pintado o pegado mediante carteles o adhesivos, o cuando el mensaje se exhiba mediante medios mecánicos, electrónicos o similares).

6. En las edificaciones y solares del Conjunto Histórico y Entorno, con carácter ordinario sólo se admiten las vallas o carteleras alusivas a los datos técnicos de obras, durante el plazo de ejecución, y que deberán ajustarse a los modelos y dimensiones aprobados por la Administración Municipal, así como la provisional de la propia promoción inmobiliaria mediante carteleras sobre vallas en dichos solares, procurando que las dimensiones y características de los citados soportes no incida negativamente sobre la imagen paisajística del entorno del solar.

7. De forma excepcional, y por plazo determinado, podrá autorizarse provisionalmente la instalación de vallas o carteleras publicitarias en aquellas medianeras que surjan como consecuencia de derribos de edificaciones, siempre que no se haya declarado el incumplimiento del deber de conservar y no afecte edificaciones catalogadas, o a edificaciones localizadas en el entorno de un BIC.

8. Asimismo, se admiten en el espacio público en las zonas delimitadas para tal fin y siempre que los elementos del mobiliario urbano estén adaptados para ello.

9. Se prohíbe, con carácter general, cualquier otra modalidad o soporte publicitario sobre los paramentos y cubiertas de las edificaciones incluidas dentro de la delimitación del presente Plan Especial.

10. No obstante, de forma excepcional y provisional, se admitirá la instalación publicitaria de carácter efímero realizadas sobre colgaduras o soportes no rígidos (telas, lonas o similares), siempre que esté asociada a obras de conservación (que afecten al menos al cincuenta por ciento de la fachada) y rehabilitación en el

inmueble de referencia. En este caso, las colgaduras podrán ocupar completamente los andamios y hasta el setenta por ciento de la superficie de la fachada.

Artículo 7.4.9. Anuncios y rótulos comerciales.

1. A los efectos del presente precepto, se entiende por anuncio o rótulo comercial aquella instalación publicitaria alusiva a la actividad y denominación del establecimiento allí ubicado, razón social así como delegación o servicio oficial que represente, aunque de forma discreta e integrada en el conjunto, sin aspirar a imponerse sobre el ambiente urbano general, podrá insertarse publicidad de los productos relacionados directamente con la actividad.

2. En general, sólo se admitirán los paralelos a fachada, desarrollándose en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, dejando libres las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos. Sobre el paramento de estos elementos constructivos sólo se podrán colocar rótulos cuya composición y materiales estén integrados en el conjunto de la fachada, quedando expresamente prohibidos los anuncios luminosos (de neón y análogos). Sólo podrán iluminarse placas o rótulos realizados en materiales opacos. En tal caso, se permitirá únicamente la iluminación mediante elementos LED de luz blanca cálida, colocados en la parte posterior de la placa o rótulo, y orientando el haz luminoso hacia la propia fachada o hueco.

3. La identificación de las actividades profesionales o de servicio que se desarrollen en inmuebles catalogados se realizará mediante un sólo elemento por cada una de las fachadas del inmueble o local que presente un acceso público.

4. Asimismo, las actividades profesionales, comerciales o terciarias que se desarrollen de manera exclusiva en plantas piso de una edificación (esté catalogada o no) deberán utilizar obligatoriamente en esta zona para su identificación placas y directorios realizados en materiales y diseños acordes a las características de las edificaciones.

5. El Ayuntamiento para las zonas integradas en el Plan de Urbanismo Comercial del Centro que viene desarrollando, podrá aprobar un modelo tipo de elemento de identificación de los equipamientos públicos, las farmacias, hoteles, aparcamientos y Garajes-aparcamientos públicos.

6. En cualquier caso, cualquier anuncio o rótulo comercial deberá ser previamente autorizado por el Ayuntamiento conforme a los criterios generales del presente Plan Especial, a los específicos de este artículo y, en su caso, conforme a la ordenanza específica que pudiera llegar a aprobar el Ayuntamiento en desarrollo de las determinaciones del Plan Especial.

7. El Ayuntamiento podrá requerir, en cualquier momento, la sustitución o retirada de un rótulo o señalizador que resulte inadecuado conforme a criterios de protección de la fachada, y de integración en el paisaje urbano, así como por razón de falta de mantenimiento o falta de seguridad.

Artículo 7.4.10. Toldos.

Los toldos serán individuales y, preferentemente, ajustados al hueco. Tendrán una superficie en proyección horizontal máxima de 2/3 de la anchura de la acera, y en vía peatonal o plazas de amplias superficies, el vuelo máximo proyectado en planta será de ciento cincuenta (150) centímetros. El punto más bajo no podrá quedar a una altura inferior a doscientos veinte (220) centímetros sobre la rasante de la acera. Los toldos deberán permanecer recogidos cuando el establecimiento esté cerrado. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir sobre los máximos permitidos para salientes de portadas. En cualquier caso, se prohíbe que los toldos queden atravesados por árboles, farolas o indicadores de tráfico y direcciones. Igualmente, se prohíbe la colocación de cualquier material de venta colgándolo sobre la estructura del toldo. Deben ser de un color liso, preferentemente de tonos blanco mate, quedando prohibidos los tonos crudos y brillantes, entendiéndose por tales: azules, amarillos, rojos, violetas, anaranjados y similares. No podrá disponerse publicidad en el toldo, excepto el logotipo o nombre comercial del establecimiento una vez en cada faldón.

Artículo 7.4.11. Condiciones del mobiliario urbano.

1. Dada la importancia identitaria y escénica de esta zona, se establecerán diseños específicos en relación con los elementos que conforman el mobiliario urbano, que deberán responder a los criterios establecidos en los apartados siguientes. Mientras ello no se produzca, cualquier instalación de mobiliario urbano deberá ser previamente homologada por el Ayuntamiento. Para la verificación del elemento presentado, los servicios municipales competentes podrán solicitar del peticionario, en un solo requerimiento, maqueta a escala conveniente o muestras a tamaño natural; realizar visitas de comprobación para aquellos elementos que por sus dimensiones o características impidan su traslado, o disponer cualquier otro elemento de juicio que consideren necesario para su más completa definición, debiendo ser por cuenta del interesado los gastos que, con este motivo, se originasen.

2. El mobiliario urbano deberá estar constituido por materiales de calidad y que faciliten y garanticen su mantenimiento y limpieza. Se evitará el uso del plástico. Serán igualmente fácilmente restituibles -completos o por piezas y resistentes a las inclemencias meteorológicas. En general será de diseño tradicionalmente portuense o contemporáneo, evitando folclorismos, y debiendo guardar una relación adecuada entre materialidad y función. Se prohíbe expresamente el mobiliario urbano (mesas, sillas, sombrillas, elementos de separación...) cuya esponsorización o patrocinio ocupe más del diez por ciento (10%) de la pieza en cuestión. Mediante la formulación de una ordenanza municipal sobre la ocupación de la vía pública con usos vinculados a la hostelería, u ordenanza similar, se establecerá una regulación específica de veladores y ocupación de vía pública a fin de acotar su número y disposición, así como armonizar su diseño.

3. Se buscará que piezas diferentes (bancos, papeleras, fuentes, quioscos, etc.) guarden una línea de diseño similar, cuando se ubiquen en una misma unidad espacial, de forma que mantengan y acrecienten los valores patrimoniales que identifican y singularizan a El Puerto de Santa María.

4. Se autorizan colores naturales como marrones y verdes, o el propio de materiales nobles como la piedra natural, las maderas barnizadas o la forja, con diseños contenidos, preferentemente contemporáneos. Se permiten también materiales más expresivos como el acero inoxidable o el acero corten.

5. Los elementos del mobiliario se distribuirán en puntos estratégicos,

procurando evitar su dispersión y sin suponer obstáculos para el tránsito. En todo caso se cumplirán las normas de eliminación de barreras en la urbanización.

6. La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior en el espacio público evitará toda interferencia que impida o distorsione la contemplación del Conjunto Histórico y su entorno. Su colocación garantizará la completa reversibilidad después de su desmontado. En su diseño, se deberá guardar una relación adecuada entre materialidad y función, con diseños contenidos, preferentemente contemporáneos.

7. No se permitirán los anuncios sobre elementos del mobiliario urbano que no estén específicamente previstos y diseñados para tal efecto. En todo caso se prohíben en semáforos, arbolado, y postes de alumbrado.

8. En el diseño del mobiliario urbano con usos exclusivamente publicitarios no se admitirán aquellas modalidades que contengan pantallas con efectos luminosos cambiantes.

9. De forma excepcional, con ocasión de eventos de interés general (ferias, fiestas, elecciones, programación cultural) se podrá autorizar de forma provisional, por la Administración Municipal, la exposición de anuncios y carteles en el espacio público mediante rótulos de bandera sobre postes de alumbrado, que deberán ser retirados en un plazo de tiempo razonable a la conclusión de dichos eventos.

10. Salvo los pequeños, en los quioscos de flores y de prensa debidamente autorizados, se prohíben los expositores y cualquier otro elemento lucrativo en espacios públicos del Conjunto Histórico y Entorno (máquinas expendedoras, máquinas recreativas infantiles...).

11. En el Parque Calderón, Paseo de la Victoria y Plaza Elías Ahuja (zona de la plaza de toros), previo informe de los servicios técnicos municipales, se posibilita la implantación temporal de instalaciones de aparatos de feria en zonas acotadas que no impidan su función principal de espacio libre, no supongan obstáculos para el tránsito y disfrute general, y siempre que no afecten a las especies vegetales.

Artículo 7.4.12. Disposiciones sobre ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

1. Queda prohibida la colocación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos en el frente de las fachadas de los elementos catalogados con niveles (1), (2) y (3).

2. De igual modo se evitará su disposición en el frente de las fachadas de los inmuebles del Nivel (4), salvo cuando en el tramo urbano en que se localice el inmueble con estos niveles de catalogación, existan inmuebles de mayor protección.

3. En los entornos Bienes de Interés Cultural (BIC), se evitará la colocación de infraestructuras de recogida de residuos, salvo cuando la distancia de los elementos localizados fuera del entorno fuera desaconsejable para asegurar la eficiencia del servicio público demandado por los usos urbanos de las edificaciones del entorno. En estos casos, en los que de forma necesaria deban emplazarse en el ámbito del entorno estas instalaciones, se adoptarán diseños del mobiliario de los elementos de la recogida de residuos que permitan su mimetización y reduzcan su impacto visual.

4. La empresa gestora del servicio público de recogida de residuos urbanos elaborará en el plazo máximo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de este Plan un programa de adecuación de las actuales ubicaciones de los elementos de recogida de residuos en el Conjunto Histórico y Entorno, a los criterios establecidos en este precepto. Dicho programa será elevado al Ayuntamiento para su aprobación, informando al efecto los servicios técnicos municipales encargados de la protección del patrimonio histórico. Este Programa deberá ejecutarse en el plazo máximo de veinticuatro (24) meses desde su aprobación.

Artículo 7.4.13. Elementos de medición de las compañías suministradoras de servicios.

En los edificios catalogados, las compañías suministradoras sólo podrán ubicar en fachadas a espacio público o patio principal elementos cuyo diseño haya sido aprobado previamente por la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial.

Artículo 7.4.14. Programa prioritario de mejora del paisaje urbano.

Con carácter preferente el Ayuntamiento elaborará a partir de la entrada en vigor de este Plan un programa de mejora del paisaje urbano para su ejecución en el plazo de cuatro (4) años de integración de cableado, y adecuación de elementos de publicidad en los siguientes ámbitos:

- En los entornos de los Bienes de Interés Cultural.
- En los ámbitos de los espacios urbanos protegidos por este Plan Especial.
- En los ámbitos del Plan de Urbanismo Comercial del Centro.

Artículo 7.4.15. Régimen de edificaciones fuera de ordenación.

Las edificaciones en régimen de fuera de ordenación se ajustarán a las prescripciones de la Disposición Adicional Segunda, en función de su grado de incompatibilidad.

Artículo 7.4.16. El Plan de Descontaminación Visual del Conjunto Histórico y Entorno.

De acuerdo con lo establecido el artículo 19.2 y del artículo 31.1.f) de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, el presente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Entorno de El Puerto de Santa María (PEPRICHYE-PSM) incorpora entre sus contenidos un Plan de Descontaminación Visual o Perceptiva de su ámbito.

TÍTULO VIII. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA EN ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. CONSULTAS, DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN.

Artículo 8.1.1. Información urbanística.

1. Cualquier persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a las fincas incluidas en el ámbito del presente Plan Especial. Dichas informaciones deberán facilitarse en el plazo máximo de veinte días hábiles.

2. Las consultas relativas a la interpretación de las determinaciones del Plan Especial o alguno de los documentos que lo integren, serán resueltas por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, previo informe o dictamen, en su caso, de la Comisión Municipal de Evaluación y Seguimiento del

Plan Especial, y todo ello de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 1.2.1, del Capítulo II del Título I anterior.

Artículo 8.1.2. Consulta previa.

1. Con carácter previo a la presentación de la solicitud de licencia, los interesados podrán manifestar ante el Ayuntamiento su propósito de llevar a cabo las obras, mediante escrito acompañado de la descripción sucinta de las mismas y expresivo de la categoría de intervención a que corresponden. Igualmente, podrán solicitar la inclusión del edificio en un régimen de protección superior al que tuviese asignado en ese momento.

2. Los servicios técnicos municipales comprobarán que las obras previstas encajan en alguna de las clases de intervención admisibles de acuerdo con el régimen de protección a que está sometido el edificio y actuarán en la forma siguiente:

2.1. En caso de discrepancia con la clasificación de la intervención, lo comunicarán al interesado en el plazo de veinte días a contar desde la fecha de presentación del escrito a que se refiere el apartado 1, con el fin de que aquél proceda al reajuste de la clasificación.

2.2. En caso de conformidad con dicha clasificación:

a. Cuando se trate de obras de conservación y mantenimiento, comunicarán al interesado que puede proceder a la solicitud de licencia de obra.

b. Cuando se trate de obras propias de las restantes clases de intervención, se señalarán los elementos a respetar y se procederá, en su caso, al reajuste del régimen de protección aplicable. Evacuado este trámite, el interesado podrá presentar la solicitud de licencia, acompañada de la documentación a que se refiere el artículo 8.1.3 siguiente.

Artículo 8.1.3. Documentación.

Las solicitudes que tengan por objeto cualquier clase de obras distinta de las de conservación y mantenimiento, deberán acompañarse de la siguiente documentación además de la que sea exigible con carácter general:

- Nota simple informativa de la situación registral de la finca expedida por el Registro de la Propiedad.
- Identificación de la parcela en la ciudad en el plano oficial correspondiente a escala 1/2000; así como plano de emplazamiento de la finca en relación con la manzana en que se ubica a escala 1/500.
- Documentación escrita, abarcando: la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, reseña histórica, constructiva y arqueológica de la formación y de los valores preexistentes en la edificación, o cuando sea exigible conforme a lo previsto en las presentes Normas y Ordenanzas, estudio arqueológico visado por el órgano autonómico competente.
- Planos de planta, alzado y sección, a escala 1/100, explicativos del estado actual de la construcción y de los restos arqueológicos existentes, en su caso.
- Descripción fotográfica en color del edificio, en relación con los alzados exteriores e interiores, zaguanes, patios, escaleras, cubierta y de todos los elementos arquitectónicos relevantes.
- Planos de planta, alzado (tanto al exterior como al interior a patios y jardines) y sección, a escala 1/100 que reflejarán, por separado, el estado actual y el estado proyectado y la relación de la zona afectada por las obras con el resto del edificio y con las parcelas colindantes.
- Volumetría de la solución propuesta en axonométrica y, en su caso, medianerías vistas, a escala 1/200, como mínimo.

Artículo 8.1.4. Tramitación.

Las solicitudes de licencia se tramitarán y resolverán conforme a lo establecido en las disposiciones vigentes en cada momento en El Puerto de Santa María y en la legislación general aplicable, pero, en cualquier caso, con las especificaciones que se establecen en el presente Título.

Artículo 8.1.5. Autorización de obra por la administración del patrimonio histórico.

1. Será preceptiva la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura para llevar a cabo cualquiera de las actuaciones que a continuación se detallan, en los inmuebles incluidos en el Nivel I del Catálogo de Bienes Protegidos.

- Obras interiores o exteriores que afecten directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias.
- En el caso de inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, obras en el entorno afectado por la declaración.
- Colocación de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachas o cubiertas.
- Cualquier cambio de uso.
- Demolición total o parcial de inmuebles declarados en ruina.

2. La autorización a que se refiere el apartado anterior deberá obtenerse con carácter previo a la licencia municipal que en cada caso resulte exigible. Ésta no se otorgará sin la previa obtención de aquella, quedando mientras tanto interrumpido el cómputo de los plazos establecidos para el otorgamiento de la licencia por silencio administrativo.

3. El otorgamiento de la autorización por la Consejería competente en materia de cultura y patrimonio histórico no presupone la obtención de la licencia municipal, que se tramitará y otorgará conforme a lo establecido en la legislación general aplicable, en el planeamiento urbanístico general y en las presentes Normas y Ordenanzas.

Artículo 8.1.6. Información sobre licencias otorgadas.

De las licencias que se otorguen se dará traslado a la Consejería competente en materia de cultura y de protección del patrimonio histórico en el plazo de diez (10) días a contar desde el siguiente al del otorgamiento, sin perjuicio de la notificación a los interesados conforme a lo establecido en la legislación general aplicable.

Artículo 8.1.7. Carácter de las disposiciones del Capítulo.

Las disposiciones del presente Capítulo I del Título VIII tienen el carácter de Ordenanzas Municipales, por lo que su modificación seguirá idéntico procedimiento que el indicado en la legislación de régimen local para las Ordenanzas, debiendo contar con un informe determinante de la Consejería competente en materia de cultura y de protección del patrimonio histórico, así como informe de la Comisión Municipal de Seguimiento de este Plan Especial.

CAPÍTULO II. CONTROL ARQUEOLÓGICO.

Artículo 8.2.1. Restos arqueológicos.

1. Por formar parte del patrimonio de la ciudad, todos los restos arqueológicos identificados, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del terreno en que se encuentren, se incluirán en una relación de bienes de valor arqueológico y serán objeto de protección de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable y en las presentes Normas y Ordenanzas.

2. El control arqueológico regulado en este Capítulo será de aplicación, conforme a lo establecido en el Capítulo II del Título VI de las presentes Normas y Ordenanzas, en el ámbito del PEPRICHyE-PSM, ya que todo él puede ofrecer indicios o evidencias de la existencia de yacimientos o restos arqueológicos. Con independencia de la tramitación correspondiente a la licencia de obras se podrá requerir con carácter previo información relativa a las características arqueológicas de una parcela o inmueble. Esta información podrá ser:

- De carácter general (sector de pertenencia, grado de protección, etc.), para la que será suficiente el plano de situación junto al modelo oficial de solicitud.
- Pormenorizada, en función de las obras a realizar, en cuyo caso se requerirá además una descripción detallada de las mismas.

Artículo 8.2.2. Licencias que afecten al subsuelo.

1. Las solicitudes de licencias que afecten al subsuelo deberán ser comunicada a la administración competente en materia arqueológica.

2. Cuando se trate de actividad arqueológica preventiva, el promotor de la obra que la genere deberá presentar ante la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, solicitud suscrita por persona legitimada para realizarla, acompañada de la documentación exigida para actividad contemplada en un Proyecto General de Investigación de conformidad con las previsiones del Reglamento de Actividades Arqueológicas o norma que lo sustituya.

Artículo 8.2.3. Estudio arqueológico.

1. El estudio arqueológico que deba realizar el interesado, conforme a lo previsto en el artículo anterior, visado por el órgano autonómico competente, se incluirá entre la documentación que debe presentarse acompañado a la solicitud de licencia. Los informes sobre idoneidad y adecuación de los proyectos arqueológicos al planeamiento urbanístico se emitirán conjuntamente con la licencia de obras correspondiente, dependiendo de que la intervención sea previa o simultánea a las obras de edificación.

2. En todo caso, las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido 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 al contenido de la citada evaluación.

3. Otorgada la licencia, el Ayuntamiento comunicará al órgano autonómico competente las incidencias que surjan en la fase de ejecución de las obras y que puedan ser relevantes a efectos del ejercicio de las facultades de control, que aquél tiene atribuidas.

Artículo 8.2.4. Coste de las intervenciones arqueológicas.

El coste de las intervenciones arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

Artículo 8.2.5. Procedimiento e intervención municipal.

1. Para la solicitud de la correspondiente intervención arqueológica será necesario la presentación de un proyecto de intervención arqueológica, suscrito por técnico arqueólogo competente.

2. Los servicios técnicos municipales informarán sobre la idoneidad y adecuación del proyecto al planeamiento vigente, remitiéndolo posteriormente a la Consejería competente en materia de cultura para su autorización conforme a la normativa vigente.

3. La Consejería competente en materia de cultura, una vez autorizada la actividad arqueológica, remitirá la resolución sobre dicha autorización al Ayuntamiento para que puedan comenzar las obras. En la resolución se harán constar los inspectores designados a los efectos del artículo 29 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas

4. Se comunicará al Ayuntamiento el inicio de los trabajos arqueológicos para permitir su previsión y control.

5. Durante el transcurso de los trabajos o a su término y a la vista de los resultados podrá requerirse la ampliación de la intervención aumentando la superficie de actuación o elevando el grado de protección al inmediatamente superior.

6. Al finalizar los trabajos arqueológicos, el técnico arqueólogo hará entrega, a los servicios municipales, en el plazo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, del informe preliminar, donde se recojan de manera sucinta los resultados previos y las recomendaciones sobre medidas a adoptar referentes a la conservación del patrimonio arqueológico intervenido.

7. Los servicios municipales correspondientes, en función de los resultados obtenidos, emitirán el informe oportuno con las condiciones que procedan y que se incorporarán en su caso a las correspondientes de la licencia de obras.

8. En el caso de la adopción de medidas de conservación, si la naturaleza, extensión y características del hallazgo imposibilitaran la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela, se considerará su viabilidad dentro de la figura de planeamiento que proceda (Estudio de Detalle o Plan Especial).

9. Posteriormente, el técnico arqueólogo director de la intervención dispondrá de un (1) año para entregar una memoria científica de la intervención, que deberán remitirse tanto al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María como a la Consejería de Cultura.

10. Además de los requisitos establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio) o norma que lo sustituya, será condición indispensable para la tramitación de una nueva autorización para dirigir una

intervención arqueológica en el ámbito del presente Plan Especial, el haber hecho entrega de la correspondientes informes y memorias señalados en los apartados anteriores en los plazos fijados para cada uno de los documentos.

Artículo 8.2.6. Inspección de las intervenciones arqueológicas.

La inspección de la intervención arqueológica recae en la persona designada en la resolución por la que se autoriza la intervención arqueológica.

CAPÍTULO III. OBRAS Y ACTUACIONES ILEGALES.

Artículo 8.3.1. Obras sin licencia o sin adecuarse al contenido de la misma, en ejecución.

Cuando se estuvieren ejecutando obras u otras actuaciones sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo las condiciones fijadas en una u otra, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como el suministro de cualesquiera de los servicios públicos, procediéndose a continuación conforme a lo establecido en los artículos 181 y siguientes de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según los casos.

Artículo 8.3.2. Obras sin licencia o sin adecuarse al contenido de la misma, concluidas.

Si las obras o actuaciones estuvieren totalmente concluidas, se estará a lo dispuesto en los artículos 182, 183, 184 y 185 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y los concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo. Se entenderá que están totalmente terminadas cuando estén dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación posterior.

Artículo 8.3.3. Restablecimiento de la legalidad urbanística.

Con independencia de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que puedan adoptarse conforme a lo establecido en los apartados anteriores y de las sanciones que, en su caso, se impongan, el interesado de la actuación vendrá obligado a restituir el inmueble y su entorno a su situación anterior, siendo de su cuenta los gastos de reconstrucción o demolición que con tal motivo se ocasionen. En caso de incumplimiento de esta obligación, el Alcalde ordenará la ejecución subsidiaria, a costa del interesado.

Artículo 8.3.4. Facultades.

1. Las facultades que el presente artículo atribuye al Ayuntamiento y la Alcalde se entienden sin perjuicio de las que corresponden a la Administración del Patrimonio Histórico, conforme a lo previsto en la vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como a la Consejería competente en materia de urbanismo de acuerdo con lo previsto en el artículo 188 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La resolución que se dicte se notificará al interesado y al Ayuntamiento. Se es denegatoria, no podrá tramitarse la licencia municipal, archivándose sin más trámite el expediente.

Artículo 8.3.5. Órdenes de ejecución.

El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María podrá dictar, a los presentes efectos, órdenes de ejecución y de protección a la legalidad urbanística en los términos establecidos en los artículos 155, 156 y siguientes de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y los correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza aprobado por Decreto 60/2010 de 16 de marzo.

Artículo 8.3.6. Régimen disciplinario.

La vulneración de las prescripciones contenidas en las presentes Normas y Ordenanzas constituyen infracción urbanística sujeta a sanción conforme en el Título VII de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y los correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza aprobado por Decreto 60/2010 de 16 de marzo, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico en materia de infracciones administrativas y sanciones, así como en el Código Penal.

Artículo 8.3.7. Carácter de las disposiciones del Capítulo.

Las disposiciones del presente Capítulo III del Título VIII tienen el carácter de Ordenanzas Municipales, por lo que su modificación seguirá idéntico procedimiento que el indicado en la legislación de régimen local para las Ordenanzas, debiendo contar con un informe determinante de la Consejería competente en materia de cultura y de protección del patrimonio histórico así como informe de la Comisión Municipal de Seguimiento de este Plan

CAPÍTULO IV. ZONAS Y ESPACIOS DE SERVIDUMBRE AÉREA.

Artículo 8.4.1. Autorización previa de AESA.

1. En las parcelas incluidas en zonas o espacios afectados por servidumbres aeronáuticas la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, e instalaciones provisionales necesarias para la construcción -incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 30 y 31 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

2. Igualmente, en aquellas zonas del ámbito del Plan Especial que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972.

Artículo 8.4.2. Afecciones en Zona de Seguridad de la Base Naval de Rota.

Al encontrarse el PEPRICHyE dentro de la zona de seguridad de vuelo de la Base Naval de Rota, desde el punto de vista de la seguridad aérea, si durante la ejecución de dicho planteamiento en los diferentes trabajos a realizar estuviere previsto utilizar elementos de gran altura y adicionales a los inicialmente previstos, tales como grúas de grandes dimensiones, que pudieren suponer obstáculo a la navegación aérea,

deberán ser notificados a la Base Naval de Rota para conocimiento y publicación, si correspondiera, del pertinente aviso Notam. Y ello conforme al ejercicio de las competencias previstas en el artículo 7 del Real Decreto 372/2020, de 18 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Defensa, en relación con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

**TÍTULO IX. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL
CAPÍTULO I. LAS ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE REVITALIZACIÓN (AER).**

Artículo 9.1.1. Ejecución de las Actuaciones Específicas de Revitalización (AER).

1. La ejecución de las determinaciones de las Actuaciones Específicas de Revitalización (AER).se desarrollará mediante actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

2. Para la ejecución de las actuaciones sistemáticas el Plan Especial procede a delimitar Unidades de Ejecución.No obstante, lo anterior, la Administración Municipal podrá delimitar en estas Áreas otras Unidades de Ejecución no previstas, continuas o discontinuas, mediante el procedimiento previsto en la legislación vigente, pudiendo incluso, por igual procedimiento, alterar justificadamente la delimitación de las Unidades de Ejecución previstas. Cada Unidad de Ejecución se desarrollará conforme al sistema de actuación que en cada caso se establezca.

Artículo 9.1.2. Categorías de intervenciones en el suelo en situación básica de urbanizado.

1. Las parcelas incluidas en Actuaciones Específicas de Revitalización (AER) tienen la clasificación de suelo urbano (en situación básica de urbanizado) y se corresponden con actuaciones de transformación (de las previstas en el artículo 7.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) o, bien, con simples actuaciones aisladas (para la adquisición de usos públicos, no incluidas o adscritas en unidades de ejecución ni en áreas de transferencias de aprovechamientos).

2. Son actuaciones de transformación urbanística:

a. Las AER en las que además de incrementarse el aprovechamiento existente requieren obras de reforma de la urbanización (superiores a las simples y ordinarias de conexión a los servicios urbanos existentes) tienen naturaleza de actuaciones de renovación urbana (conforme al artículo 7.1.a.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 45.2.B.b de la LOUA) que se delimitan como unidades de ejecución.

b. Las AER en las que se vinculan las intervenciones de incremento dotacional a los mayores aprovechamientos que se reconocen en determinados ámbitos (AIA), de conformidad con el artículo 7.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y el artículo 45.2.B.c) de la LOUA. La vinculación entre las actuaciones de adquisición de suelo dotacionales (AA) a los ámbitos de incremento de aprovechamiento (AIA) se realiza mediante la inclusión en la misma área de transferencia de aprovechamientos(ATA) para asegurar la equidistribución.

3. Los terrenos incluidos en las Actuaciones Específicas de Revitalización (AER) que tienen la consideración de actuaciones de transformación en suelo en situación básica de urbanizado se encuentran incluidas o adscritas a unidades de ejecución o bien, se integran en áreas de transferencias de aprovechamientos.

Cada unidad de ejecución constituye un ámbito autónomo para la gestión y distribución de aprovechamientos.No obstante, también se pueden adscribir a la gestión de la misma unidad de ejecución terrenos en el exterior de la misma para mantener el nivel dotacional y asegurar un adecuado reparto de aprovechamientos.

En las áreas de transferencias de aprovechamientos se incluyen las actuaciones asistemáticas tendentes a la adquisición de terrenos con destino a usos públicos (actuaciones de dotación-AA-D) así como las parcelas vinculadas a su gestión representadas por aquellas con usos lucrativos a las que el presente Plan Especial les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente (AIA) porque precisan una mejora de los servicios públicos y de la urbanización existente.

4. Los terrenos con destino a usos públicos que suponen intervenciones aisladas quedan excluidas de los ámbitos de distribución de aprovechamientos y de las de transferencias de aprovechamientos.

Artículo 9.1.3. Aprovechamiento medio de las actuaciones de transformación.

1. Las actuaciones de transformación urbanística previstas por el presente Plan Especial quedan incluidas en los siguientes ámbitos a los efectos de atribución y cálculo de su Aprovechamiento Medio; la delimitación del ámbito se establece en el Plano de Ordenación, y la determinación de su Aprovechamiento Medio, el que también se señala a continuación.

2. Los aprovechamientos medios de las unidades de ejecución (así como los terrenos adscritos a estas) y de las áreas de transferencias de aprovechamientos son las siguientes:

2.1. Ámbitos de Distribución de aprovechamientos correspondientes a las unidades de ejecución y terrenos adscritos a ellas:

ADA	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIONES	APROV.MEDIO (UA/M2)
ADA-01	AER-02BODEGA501(UE-01)	1,0231
ADA-02	AER-04LAPASTORA(UE-02)	0,9822
ADA-03	AER-05POZOSDULCE(UE-03)	0,9748
ADA-04	AER-06SANBARTOLOMÉ(UE-04)	1,0049
ADA-05	AER-07SANTALUCÍA(AIA-03)	1,0574
	AER-08AVD.DEFUENTE BRAVÍA(UE-05)	
	AER-09BODEGACUESTA(AA-D-01)	
	AER-22CALLE PALACIOS(AIA-06).	
ADA-06	AER-10CALLEPOSTIGO(UE-06)-	0,8866

2.2. Ámbitos de Transferencia de aprovechamientos correspondientes a los ámbitos de incremento de aprovechamiento y actuaciones de dotación aislada:

ATA	IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIONES	APROV.MEDIO (UA/M2)
ATA-01	AER-01CAMPBELL(AIA-01)	0,92095
	AER-12PESCADERÍA(AA-D-02)	
ATA-02	AER-03CALLEVALDÉS(AIA-02)	1,1683
	AER-11.CALLECOMEDIAS(AIA-04)	
	AER-14PURULLENA(AA-D-04)	
	AER-18PEDRODEVILLA (AA-D-08)	
	AER-20PATIOCOSSÍO(AA-D-09)	
	AER-23DELAROSA (AIA-07).	
ATA-03	AER-24CALLE FERNÁN CABALLERO(AIA-08)	1,6503
	AER-25SANTAMARÍA(AIA-09).	
ATA-04	AER-19.PLAZADELOSJAZMINES(AIA-05)	0,8846
	AER-16CALLEDELGANADO(AA-D-06).	
	AER-17ESPELETE(AA-D-07).	

3. La unidad de aprovechamiento está referida a un metro cuadrado edificable de uso característico el de vivienda libre con tipología de vivienda plurifamiliar.

4. Los coeficientes que se establecen por el presente Plan Especial para el proceso de ajuste entre Aprovechamiento Subjetivo y Objetivo en los ámbitos de distribución y transferencias de aprovechamiento, son:

a. Coeficientes de uso y tipología: Los coeficientes asignados a cada uno de los usos y tipologías previstos en la ordenación pormenorizada son:

- a.1 Residencial Barrio Alto: 1,00
- a.2 Residencial Barrio Bajo: 1,00
- a.3 Servicios Turísticos: 0,75
- a.4 Servicios Terciarios: Oficinas 0,80
- a.5 Servicios Terciarios: Comercial: 0,90
- a.6 Servicio Terciario Singular: 1,20
- a.7 Industrial-Bodeguero: 0,70
- a.8 Vivienda Protegida: 0,65

b. Coeficientes de urbanización. El coeficiente de urbanización pondera, dentro de cada ámbito de distribución de aprovechamientos, los rendimientos económicos de los diferentes ámbitos, en función de las diferencias existentes entre ellos en atención a los mayores porcentajes de suelo de cesión, así como los costes de cesión de equipamiento construido, en ambos casos tanto exteriores como interiores. En función de estas circunstancias se pondera conforme a los siguientes valores:

- b.1 Coeficientes de cesión de suelo interior
 - b.1.1 Cesiones de suelo interior altos (X >41%): 0,900
 - b.1.2 Cesiones de suelo interior medios (25% <X<41%): 0,925
 - b.1.3 Cesiones de suelo interior bajos (15% <X<25%): 0,950
 - b.1.4 Cesiones de suelo interior bajos (0% <X<15%): 0,975
 - b.1.5 Cesiones de suelo interior nulos (0%): 1,000
- b.2 Coeficientes de cesión de suelo exterior: Idénticos para los porcentajes de cesión empleados en el la letra b.1 anterior
- b.3. Coeficientes de costes de cesión de equipamiento construido interior o/ y exterior:
 - b.3.1 Costes altos (X >25%): 0,900
 - b.3.2 Costes medios (15% <X<25%): 0,925
 - b.3.3 Costes bajos (5% <X<15%): 0,950
 - b.3.4 Costes muy bajos (0% <X<5%): 0,975
 - b.3.5 Costes de equipamiento construido nulos (0%): 1,000

c. Coeficientes de gestión. El coeficiente de gestión pondera la mayor o menor dificultad de la gestión, diferenciando las actuaciones de gestión sistemática (cuya delimitación como unidad de ejecución requiere un proyecto de reparcelación y, en su caso, la constitución previa de Junta de Compensación o la declaración de su innecesidad); y de otra parte, las actuaciones asistemáticas, una vez aprobado el Plan Especial pueden ejecutarse de forma directa, facilitando la LOUA la compensación económica de los excesos de aprovechamientos de cada actuación. La actuación asistemática representa un ahorro de trámites y de tiempo, lo que tiene trascendencia económica.

Por ello, los coeficientes de gestión son:

- c.1 Actuación asistemática: 1,10
- c.2 Actuación sistemática: 1,00

Artículo 9.1.4. Aprovechamiento de los propietarios.

1. El Aprovechamiento Subjetivo de los propietarios del suelo urbano de las actuaciones de transformación, es del noventa por ciento (90%) del Aprovechamiento Medio del ámbito de gestión a la que se adscriban, aplicado a la superficie de la parcela de la que es titular; correspondiendo el diez por ciento (10%) del mismo a la Administración Urbanística Actante, no obstante, en las actuaciones de AIA vinculadas a las de obtención de dotaciones del artículo 45.2.B.c de la LOUA este porcentaje se aplicará sobre la diferencia de incremento de aprovechamiento atribuido por este Plan Especial en relación con el preexistente, conforme al artículo 55.3.b) de la Ley 7/2012, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y el 18.2.a del Real decreto Legislativo 7/2015 (TRLRSRU 2015)

2. El Aprovechamiento Subjetivo de los propietarios del suelo urbano no incluido en actuaciones de transformación es equivalente al Aprovechamiento Objetivo atribuido por el presente Plan Especial en cada parcela edificable.

3. El aprovechamiento del subsuelo y su régimen de uso quedará condicionado al respeto íntegro de las normas de protección arqueológica.

CAPÍTULO II. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ACTUACIONES AISLADAS.

Artículo 9.2.1. Unidades de Ejecución.

1. Las Unidades de Ejecución delimitadas en los ámbitos de las Actuaciones Específicas de Revitalización y que se expresan en las fichas anexas de estas Normas y Ordenanzas, se desarrollarán por el sistema de actuación establecido en este Plan, sin

perjuicio de que pueda proceder su sustitución por otro, de forma justificada, y conforme al procedimiento establecido en el artículo 106 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Las unidades de ejecución son actuaciones de transformación de renovación a los efectos del artículo 7.1.a.2) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. Los excesos de Aprovechamiento que se generen en cada una de las Unidades de Ejecución por encima del Aprovechamiento Medio, se destinarán a compensar a los propietarios con destino a usos públicos que se encuentren adscritos a la misma para su gestión y que no se encuentren en los ámbitos de las Unidades de Ejecución.

Artículo 9.2.2. Obtención de terrenos para usos públicos en actuaciones aisladas.

1. La obtención de los terrenos con destino a usos públicos que constituyen Actuaciones Aisladas se realizará mediante alguno de los siguientes modos:

a. Mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico en el caso de su inclusión en áreas con esta misma denominación (ATA). En este caso, tienen la naturaleza de actuaciones de dotación vinculadas a los mayores aprovechamientos (AIA), de conformidad con el artículo 7.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

b. Mediante acuerdo de cesión voluntaria o, en su caso, por Ocupación Directa, con adscripción a las Unidades de Ejecución.

c. Mediante Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la subrogación del Ayuntamiento en el derecho a la compensación en los ámbitos excedentarios.

2. Las parcelas del suelo urbano con destino a usos privativos excluidas de los ámbitos de las Unidades de Ejecución (del apartado a) anterior) deberán ser objeto de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con aquellas otras con destino a usos públicos que constituyan actuaciones de dotación (identificadas como AIA) del suelo en situación de urbanizado, y que no hayan sido objeto de la adscripción específica a la gestión de Unidades de Ejecución excedentarias.

3. Los terrenos con destinos a equipamientos propuestos por este Plan Especial que no se encuentren incluidos en unidades de ejecución serán obtenidos por el Ayuntamiento mediante expropiación o, en su caso, por acuerdo con el propietario mediante transferencia de aprovechamientos. En estos casos, el pago de la indemnización legítima al Ayuntamiento para subrogarse y adquirir los aprovechamientos subjetivos que derivan de la superficie de suelo. Cuando la parcela con destino a equipamiento se encuentre edificada, se valorará independientemente el coste del valor de construcción, de conformidad con el TRLSRU 2015 y será financiada con cargo a los rendimientos y beneficios de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo dentro de los términos permitidos por la legislación urbanística y reguladora de la Administración Local.

Artículo 9.2.3. Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se realizará entre parcelas del suelo urbano en situación básica de urbanizado sometido a actuaciones de transformación que han quedado excluidas de los ámbitos de las Unidades de Ejecución respecto a las que el Plan Especial les atribuya un Aprovechamiento Objetivo no coincidente con el Aprovechamiento Subjetivo.

2. La Transferencia se realizará entre la parcela con un Aprovechamiento Objetivo superior al Aprovechamiento Medio, con aquella parcela que tenga un Aprovechamiento Objetivo nulo, por estar destinada a usos públicos.

3. La instrumentación de las Transferencias se realizará conforme al artículo 62 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 9.2.4. Expropiación forzosa.

Sin perjuicio de que se utilicen cualesquiera de las modalidades previstas en la legislación vigente para la ejecución del PEPRICHyE-PSM, el Ayuntamiento podrá aplicar la expropiación forzosa para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de aquél relativas a las Actuaciones Específicas de Revitalización (AER). En tales casos, la gestión de las expropiaciones podrá llevarse a cabo directa o indirectamente, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local, dando preferencia a las fórmulas asociativas con otras entidades públicas y a los conciertos con particulares.

Artículo 9.2.5. Determinaciones sobre la reserva de viviendas sometidas a régimen de protección pública.

1. Localización. El presente Plan Especial identifica las manzanas o parcelas en que deben localizarse la vivienda sometida a algún régimen de protección pública en cada una de las actuaciones en que se disponen reservas. Se identifica con la leyenda específica de calificación de vivienda protegida.

No obstante, cuando en la propia manzana o parcela la edificabilidad con destino al uso residencial se diferencie entre vivienda libre y la vivienda sometida a algún régimen de protección pública, deberá elaborarse un Estudio de Detalle en que se proceda a realizar la distribución volumétrica entre ambos usos diferenciados para poder atribuir un solar independiente a la calificación de vivienda protegida en el proyecto de reparcelación.

2. Programas. En aquellos casos en los que en el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

El derecho municipal de recuperación de plusvalías en los ámbitos que cuentan con usos residenciales se concretará en parcelas con calificación urbanística de vivienda protegida. Al menos el cincuenta por ciento (50%) de las viviendas en que se concrete este derecho municipal, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas y su Reglamento, salvo que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en vivienda.

3. Plazos de ejecución.

3.1. Plazo de inicio y finalización de la edificación. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización de la unidad de ejecución. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo por resolución de la Administración urbanística municipal en el caso de que la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar los recursos de éste agotados y deba aguardarse a la aprobación del siguiente Plan de Vivienda con dotación presupuestaria suficiente.

El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de viviendas protegidas será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la calificación provisional de las mismas realizada por la Consejería competente en materia de vivienda, que deberá aportarse en el momento de solicitud de la licencia de obras. Dicho plazo de finalización será con carácter general de treinta (30) meses (de conformidad con el artículo 39.1 del Decreto 149/2006), pudiendo ampliarse excepcionalmente por otros quince (15) meses.

3.2. Plazo de inicio y finalización de la urbanización. En los ámbitos que, de conformidad con las previsiones de este Plan Especial, se establezcan reserva de viviendas acogidas a algún régimen de protección, las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo máximo de dos (2) años desde la aprobación del Estudio de Detalle si éste resultase necesario. En este caso, el Estudio de Detalle deberá ser presentado en el plazo máximo de dos (2) años desde la entrada en vigor de este Plan Especial.

En otro caso (de no ser necesario Estudio de Detalle), el plazo será de tres (3) años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan Especial que establece la ordenación pormenorizada y detallada del ámbito.

La obra urbanizadora deberá estar finalizada en el plazo de dos (2) años a partir de la aprobación de su proyecto de urbanización (o, en su caso, del proyecto de obras ordinarias de urbanización).

El Proyecto de Urbanización se presentará para su tramitación de conformidad con los plazos de programación establecidos en la ficha respectiva de cada actuación y de manera anticipada para cumplir con los plazos establecidos en los apartados anteriores.

En la programación de las fases de ejecución se priorizarán la correspondiente a aquellas manzanas en que se localice la vivienda protegida.

CAPÍTULO III. MEDIDAS DE FOMENTO.

Artículo 9.3.1. Ordenanzas de ayudas a la rehabilitación.

1. En coherencia con los objetivos de protección que inspiran al presente Plan Especial, el Ayuntamiento fomentará la rehabilitación de los inmuebles incluidos dentro de su ámbito de aplicación, mediante el otorgamiento de ayudas y la prestación de la asistencia técnica y jurídica necesaria.

2. Dichas ayudas se regularán en una ordenanza municipal específica y podrán articularse con las que puedan obtenerse en aplicación de la legislación estatal y autonómica vigente en la materia en cada momento. En todo caso, se dará cumplimiento a lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones

3. Las ayudas podrán ser económicas o de otro carácter, y considerarán para cada intervención:

- El nivel de protección asignado en el Catalogo de Bienes Protegidos, priorizando las intervenciones sobre edificios con mayor protección.
- El estado de conservación del inmueble.
- El grado de ocupación del edificio, priorizando las intervenciones en los de residencia permanente y habitual.
- La capacidad del inmueble de participar en alguna de las propuestas de intervención y/o regeneración urbana del Plan Especial.
- El nivel de renta de sus ocupantes, apoyando a los de renta más baja.
- La existencia de voluntad privada de intervención sobre el inmueble, encaminada a la protección de los valores del mismo.

4. Las económicas podrán consistir en:

- Subvenciones directas a obras y proyectos
- Subvenciones indirectas o exenciones de las tasas por licencias y otras tasas y tributos municipales, conforme a lo regulado en el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Cesión temporal de andamios y otros elementos necesarios para las obras.

5. Las ayudas de otro carácter podrán consistir en la asistencia técnica y jurídica sobre presupuestos y contrataciones de obras y seguimiento de las mismas, todo ello sin perjuicio de la información urbanística que obligatoriamente debe suministrar el Ayuntamiento.

Artículo 9.3.2. Convenios de colaboración interadministrativa.

1. Para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos del presente Plan Especial, el Ayuntamiento promoverá, en el marco de los planes de vivienda y rehabilitación vigentes en cada momento, convenios de colaboración para la realización de programas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con otras entidades públicas, territoriales o institucionales, y con los organismos de ellas dependientes. En especial para:

1.1. La delimitación de Áreas de Rehabilitación Integral con el objeto de fomentar, coordinar y desarrollar actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, para invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

1.2. Programas de Regeneración del Espacio Público, para el desarrollo de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

1.3. Programas de rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de

actuaciones que resulten necesarias para

- a. La mejora del estado de conservación y de habitabilidad del edificio
- b. La mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la realización de ajustes razonables que adecuen los edificios a la normativa vigente.
- c. La mejora de la eficiencia energética de los edificios mediante medidas pasivas.

1.4. Programas especiales en desarrollo de las previsiones del Plan de Descontaminación Visual que acompaña al presente Plan Especial.

1.5. Los programas de mejora del paisaje urbano a los que se refiere el artículo 7.4.14 anterior.

1.6. Programas de revitalización económica y cultural, con el fomento de la implantación de usos y actividades dinamizadoras y la ejecución de modelos de intervención, especialmente dirigidos a actividades de perfil cultural (académicas, formativas, artísticas, turismo cultural, etc.); encuentros sociales (espectáculos, deportivos, concentraciones temáticas, foros...); y/o económicos (congresos, jornadas, mercados, etc.), que supongan una mayor utilización del espacio del Conjunto Histórico.

1.7. Programas de acciones para fomentar el dinamismo de la utilización del espacio urbano y mejora de la movilidad, completando la señalización turística del Conjunto Histórico y su entorno, que deberá contribuir, a través de la definición de una identidad corporativa propia y única, tanto al conocimiento del bien como a su promoción.

1.8. Programas específicos para coadyuvar a la implantación de las medidas que se prevean en la Estrategia Local de Cohesión e Inserción Social para la Zona Desfavorecida Barrio Alto relacionadas con los Ejes 2 y 3 de la Estrategia Regional Andaluza.

2. Para el desarrollo y ejecución de todas estas iniciativas y programas, cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos previstos así lo aconseje, se podrán establecer acuerdos de colaboración de diversa naturaleza con la iniciativa privada.

Artículo 9.3.3. Otras ayudas, exenciones y beneficios.

1. Las actuaciones de rehabilitación para uso residencial en el ámbito del presente Plan Especial serán consideradas por las administraciones públicas como prioritarias para acogerse a los préstamos cualificados o ayudas económicas directas, en los términos establecidos por la legislación vigente de aplicación en cada momento, tanto estatal como autonómica, sobre medidas de financiación protegida en materia de vivienda.

2. Los titulares o poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, podrán beneficiarse de las exenciones y beneficios fiscales que se establecen en la vigente legislación de protección del patrimonio, u otras legislaciones de aplicación, como fomento al cumplimiento de deberes y en compensación de las cargas que la citada legislación les impone, siempre y cuando cumplan con todas las obligaciones legales.

3. Las actuaciones en Bienes de Interés Cultural (BIC) o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía podrán acogerse a los beneficios que se establecen en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

4. Los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del presente Plan Especial, podrán acogerse a los beneficios contemplados en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, del Ministerio de Economía y Hacienda, relativo a las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones, para la determinación de su valor catastral. A tales efectos, la aplicación del "coeficiente L" (fincas afectadas por carga singular) se realizará de la siguiente forma:

- a. Inmuebles incluidos en los niveles (1) y (2): El coeficiente correspondiente a Protección Integral.
- b. Inmuebles incluidos en Nivel (3): El coeficiente correspondiente a Protección Estructural.
- c. Inmuebles incluidos en Nivel (4): El coeficiente correspondiente a Protección Ambiental.

CAPÍTULO IV. CONTROL, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo 9.4.1. La Comisión Municipal del Seguimiento y Evaluación.

1. Se constituirá una Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial.

2. La Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial (COMSEPE) es el órgano que, previa la delegación de competencias contemplada en el artículo 40 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, conocerá e informará sobre la viabilidad de los distintos proyectos y actuaciones que se pretendan llevar a cabo en el ámbito del presente Plan Especial, actuando como ponencia técnica asesora de la Alcaldía para la concesión de licencias, y siendo garante del cumplimiento de las determinaciones del presente Plan Especial en materia de defensa y conservación del patrimonio, del correcto cumplimiento de las condiciones que el Plan establece para la intervención en bienes catalogados y de la necesaria coordinación con otras Administraciones actuantes.

Artículo 9.4.2. Funciones de la Comisión Municipal del Seguimiento y Evaluación.

1. Será preceptivo el informe de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial (COMSEPE) con carácter previo a la resolución de:

- a. Todos aquellos expedientes que incorporen intervenciones o soluciones que para su admisibilidad requieran informe favorable o régimen de intervención administrativa de la Comisión previo a su autorización, por exigirlo así la presente normativa en algunos de los preceptos anteriores, o la ficha del Catálogo, o la legislación sectorial aplicable.
- b. El planeamiento de desarrollo que pueda redactarse en el ámbito.
- c. Los expedientes de ruina, incluidos los que tengan por objeto fincas catalogadas en los que señalarán los elementos que han de conservarse en caso de demolición o las partes que deban reconstruirse.
- d. Las licencias que impliquen alteración del parcelario del ámbito del Plan Especial

que se otorgarán en todo caso de conformidad con las previsiones al respecto de la presente normativa o la ficha del Catálogo.

e. La ordenanza especial de tráfico y circulación de vehículos a la que se refiere el apartado 3 del artículo 5.2.1 anterior.

f. La ordenanza de ayudas a la rehabilitación a la que se refiere el artículo 9.3.1 anterior.

g. Los convenios de colaboración interadministrativa a los que se refiere el artículo 9.3.2 anterior.

h. Las órdenes de ejecución en ejercicio de la potestad de disciplina relacionadas con edificios y espacios del ámbito de este Plan Especial. En el caso de que sean urgentes, se dará cuenta a la Comisión de las medidas cautelares adoptadas.

Asimismo, la Comisión, será competente para conocer y dictaminar sobre los siguientes asuntos:

l. La interpretación de la Normas y Ordenanzas del presente Plan Especial, que habrá de ajustarse en cuanto a criterios y procedimiento a lo establecido en el artículo 1.2.1.

m. Las consultas previas presentadas por los interesados en relación a cuestiones relacionadas con la aplicación del presente Plan Especial, entre otras, las que tengan por objeto:

- El establecimiento de condiciones de actuación en fachadas de edificios protegidos o colindantes a los mismos situados en el ámbito del Plan Especial, cuando la obra solicitada afecta a las mismas.
- El establecimiento de los criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa y posición de forjados en función de los edificios colindantes, obras de ampliación en altura y tratamientos de fachada.
- Las soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico subjetivo.
- Identificación de aquellos elementos arquitectónicos que deban conservarse, aún no incluidos en la catalogación, que sean identificados en el trámite de consulta.

n. Las propuestas sobre el establecimiento o alteración de elementos permanentes o provisionales que se ubiquen en los espacios públicos de su ámbito.

o. Otros que pueda encomendarle la Corporación Municipal a través de sus órganos o en el propio acuerdo de constitución de la Comisión.

Artículo 9.4.3. Composición de la Comisión Municipal del Seguimiento y Evaluación.

1. La Comisión Municipal del Seguimiento y Evaluación del Plan Especial estará presidida por la Alcaldía o concejal/a en quien delegue, y estará integrada, como mínimo, por cuatro (4) vocales técnicos, con titulación suficiente para el ejercicio de la Arquitectura, la Arqueología, la Historia del Arte y la Arquitectura Técnica.

2. La Comisión podrá dar cabida como vocales a representantes de otros servicios de la Administración, del movimiento vecinal, de entidades de carácter público o privado relacionadas con la protección del patrimonio histórico, artístico y natural, así como personas de reconocido prestigio en el campo de la cultura y los agentes económicos y sociales.

3. Por acuerdo plenario del Ayuntamiento, en el plazo de seis (6) meses desde delegación de competencias contemplada en el artículo 40 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, se establecerá su composición y atribuciones específicas conforme a los términos y condiciones de la delegación

Artículo 9.4.4. El Informe de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial.

La Comisión de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial, y hasta la revisión o finalización del periodo de vigencia del Plan Especial, deberá presentar un Informe de Seguimiento y Evaluación, con periodicidad bianual, que permita establecer:

- a. El grado de ejecución (material y económica) de los programas contemplados.
- b. El grado de cumplimiento de los objetivos perseguidos.
- c. Las causas de las posibles desviaciones.
- d. Posibles modificaciones de las propuestas o planteamiento de la necesidad de revisar el Plan Especial.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. DELEGACIÓN DE ATRIBUCIONES.

Con el fin de reforzar la eficacia en la gestión y simplificar las actuaciones que los ciudadanos deben realizar ante las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento solicitará de las entidades territoriales de ámbito superior que le sean delegadas las atribuciones que sean susceptibles de ello por su propia naturaleza y que tengan por objeto las materias reguladas en el presente Plan Especial.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Especial que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas sobre calificación, alineación o altura en sus Planos de Ordenación o las condiciones de usos y edificación de los Títulos III y IV, serán consideraras como fuera de ordenación de carácter sustantivo. No obstante, el presente Plan Especial diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de intensidad:

1.1. Incompatibilidad Total, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación integral.

1.2. Incompatibilidad Parcial, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación tolerado.

1.3. La disconformidad con el resto las determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal o adjetivo, también denominado "fuera de ordenanza".

1.4. No se consideran fuera de ordenación ni fuera de ordenanza las tolerancias admitidas en el presente Plan ni las situaciones a que hace referencia el artículo 4.1.2, punto 3 de estas Normas y Ordenanzas.

2. Régimen de Incompatibilidad Total por Fuera de Ordenación Integral.

2.1. Definición. Tienen la consideración de "Fuera de Ordenación Integral por Incompatibilidad Total", aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad radical o absoluta con las determinaciones de este Plan Especial por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- a. En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en

los que el Plan prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de Incompatibilidad Total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

b. En aquellos supuestos en los que por las características de la edificación construidas la misma únicamente pudiera ser destinada a un uso específico que resultante prohibido por este Plan Especial.

c. En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan en los planos o fichas.

2.2. Intervenciones admisibles. El régimen de "Fuera de Ordenación por Incompatibilidad Total" determina que en los edificios, construcciones e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición, serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.3. Usos. Se tolerarán la continuidad de los usos existentes debidamente autorizados a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan Especial, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental. No obstante, en el régimen de "Fuera de Ordenación Integral por Incompatibilidad Total", las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique los plazos de ejecución y que para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento sometida, en todo caso, a la previa renuncia del mayor valor de expropiación.

3. Régimen de Incompatibilidad Parcial por Fuera de Ordenación Tolerado.

3.1. Definición. Se considerarán en régimen de "Fuera de Ordenación Tolerado por Incompatibilidad Parcial" los edificios que presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura o volumen (ocupación y edificabilidad) establecidos por este Plan Especial.

3.2. Intervenciones admisibles. Con carácter ordinario, en el régimen de "Fuera de Ordenación Tolerado por Incompatibilidad Parcial", se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de mera conservación y consolidación, las obras de acondicionamiento (mejora de habitabilidad) que no supongan reforma o generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. No obstante, en los casos que a continuación se explicitan, se admitirán incluso las obras de rehabilitación destinadas a la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma parcial) siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Este régimen de intervención excepcional será aplicable en los siguientes supuestos:

a. Los edificios que presenten una disconformidad de alturas con la establecida en el planeamiento con una divergencia no superior a una planta de las máximas establecidas por el Plan, siempre que el uso al que se destina sea uno admitido por la Zona de Ordenación aplicable.

b. Cuando respetando la altura máxima y el uso admitido, la disconformidad afectase a las condiciones de ocupación o edificabilidad.

3.3. Usos. Se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan Especial, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental. En los edificios y construcciones sometidos al régimen de "Fuera de Ordenación Tolerado por Incompatibilidad Parcial" podrá autorizarse nuevos usos siempre que los mismos no precisen ninguna obra de reforma y sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso y se adapten los elementos que se encuentren en régimen de fuera de ordenanzas a las prescripciones de este Plan Especial.

4. En aquellos ámbitos de actuaciones específicas de revitalización en los que a la entrada en vigor del Plan Especial se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas y las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, se permitirá -hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística- el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, e incluso las de modernización siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad o eliminación de impacto y no generen aumento de volumen.

5. Tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación Formal" o "Fuera de Ordenanzas", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las reglas orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con las condiciones reguladas en los Títulos V y VIII. En estas edificaciones podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen, siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Ordenanzas y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación y reforma que corresponda a los propietarios.

6. Las precedentes tolerancias de este artículo así como otras expresamente admitidas en estas Normas y Ordenanzas no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las disposiciones de este Plan Especial, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del

patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con todas las condiciones establecidas por el presente Plan Especial.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. SUSPENSIÓN DE DETERMINACIONES Y PROGRAMACIÓN EN ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE REVITALIZACIÓN CON ACTIVIDADES ECONÓMICAS BODEGUERAS.

1. Hasta tanto quede cumplimentada la condición de complemento de la ordenación pormenorizada indicada en el apartado siguiente, quedan suspendidas las determinaciones de este Plan Especial sobre nuevos usos y edificabilidades en las parcelas existentes en las Actuaciones Específicas de Revitalización AER-02 BODEGA 501 (UE-01) y AER-08 AVD. DE FUENTE BRAVÍA (UE-05)- que en el momento de la entrada en vigor de este Plan Especial cuentan con edificaciones destinadas a la producción y explotación de la actividad bodeguera y que mantendrán transitoriamente la calificación de industrial bodeguero del planeamiento general vigente, sin perjuicio de la inmediata aplicación de las disposiciones sobre catalogación incorporadas por este Plan Especial.

2. El levantamiento de la suspensión de las nuevas determinaciones y finalización del régimen transitorio expuesto en el apartado anterior, acontecerá con ocasión de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María de un Estudio de Detalle de su ámbito conforme a las determinaciones de este Plan Especial. La formulación y tramitación del citado Estudio de Detalle estará condicionado a que por parte de la propiedad se presenten las oportunas garantías que aseguren la relocalización en otros terrenos del municipio -aptos para ello- de las instalaciones bodegueras existentes con la finalidad de mantener, y en su caso potenciar, el actual volumen de la actividad económica que se vienen desarrollando en los citados ámbitos.

3. Igualmente, la ejecución de las actuaciones previstas por este Plan correspondiente a los ámbitos AER-07 (AIA-04)-SANTA LUCÍA y AER-26 (AIA-10). CALLE PALACIOS no podrán ejecutarse sin que previamente, o de forma simultánea se ejecute la cesión y obtención municipal del AER-09 (AA-04)-BODEGA CUESTA **DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. RÉGIMEN DE LOS ÁMBITOS CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA.**

Este Plan Especial asume íntegramente las condiciones de ordenación pormenorizadas establecidas en la Modificación Puntual del Plan General aprobada definitivamente (con fecha 3 de febrero de 2000) para el ámbito de la Unidad de Ejecución Jardín El Cano II en desarrollo de las previsiones del PGOU de 1992, y que fue asumida por el Plan General de Ordenación Urbanística de 2012 al atribuir a las parcelas edificables de este ámbito la Ordenanza de Mantenimiento. La asunción de la ordenación pormenorizada no excluye la exigibilidad de los deberes urbanísticos que se encuentren pendientes de cumplimentar a la entrada en vigor de este Plan Especial, al constar que se ha iniciado y ejecutada la urbanización, si bien no consta la recepción de ésta.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. RÉGIMEN DE MANZANAS EXCLUIDAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN-PROTECCIÓN ESTABLECIDAS CON CARÁCTER ORDINARIO POR EL PLAN ESPECIAL.

1. El presente Plan Especial no considera necesario extender las condiciones de ordenación y protección establecidas con carácter general en los Títulos IV y VI de estas Normas y Ordenanzas para el ámbito del Conjunto Histórico (y sus zonas de respeto) a las manzanas circunscritas por Avenida de Sanlúcar, Calle Francisco de Paula, Calle Zarza, Calle Espíritu Santo, Calle de la Rosa, Calle Rueda y Calle Cervantes, por tratarse de un tejido urbano conformado mayoritariamente por edificaciones residenciales de reciente construcción que obedecen a unas condiciones de ordenación distintas a las características del Conjunto Histórico y que por su posición no influyen en la contemplación ni en la funcionalidad del mismo.

2. Estas manzanas no quedaron incluidas en la delimitación de las zonas de respeto a las que se refería el Real Decreto 3038/1980.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ordenación y edificación que deben regir en estas manzanas, el presente Plan Especial dispone que se ajustarán a las determinaciones pormenorizadas de uso y condiciones de edificación atribuidas a cada parcela individualizadamente por el planeamiento general.

En caso de ausencia de determinación específica en el planeamiento general para alguna de estas manzanas, se adoptará una ordenanza de mantenimiento regulada por las siguientes determinaciones:

a. En las edificaciones existentes se permiten con carácter ordinario las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como las obras de reforma menor y parcial siempre que no afecten a su imagen exterior.

b. Con carácter general, sobre cada unidad edificatoria estructuralmente independiente se permiten, además de las contenidas en el apartado anterior, las obras de reforma general que en ningún caso incrementarán el volumen edificable.

c. Así mismo se admiten en caso de ruina las obras de sustitución vinculadas a la reconstrucción entendida ésta como la obligación de reproducir las condiciones de ocupación, forma y volumen, y edificabilidades existentes, salvo que se encuentren afectadas por limitaciones derivadas de localizarse en el entorno de bienes de interés cultural.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.

1. En el plazo de dieciocho (18) meses a contar desde la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, el Ayuntamiento aprobará la ordenanza especial de ayudas a la rehabilitación.

2. En el plazo de tres (3) años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan Especial, el Ayuntamiento aprobará la ordenanza especial de tráfico y circulación de vehículos en el Conjunto Histórico y Entorno.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.

Las disposiciones de este Plan Especial entrarán en vigor de conformidad con las previsiones indicadas en el apartado 1 del artículo 1.1.2 de estas Normas y Ordenanzas.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO VINCULADA A DOTACIÓN IDENTIFICACIÓN: AREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AIA-01)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-01. CAMPBELL
4. TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).	
Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son: a. El fortalecimiento de la oferta residencial de vivienda sometida a algún régimen de protección; a tal fin, se propone destinar al uso residencial los suelos correspondientes a las instalaciones de los depósitos anexos y que formalizan el frente de la manzana delimitada por las calles Valdés, San Bartolomé, Albero y Vencejos, principal ámbito de charnela entre el Conjunto Histórico y el barrio colindante de Crevillet. b. Asegurar la integración de la intervención en el entorno, a través de la configuración de la nueva edificación a implantar sobre los suelos pertenecientes a las instalaciones de los depósitos anexos, que no podrá superar las tres plantas de altura y, en cualquier caso, deberá mejorar la escena urbana mediante el sellado de las medianeras existentes y el acordamiento con los edificios protegidos adyacentes. c. Contribuir a la mejora dotacional del Conjunto Histórico, con la adquisición de terreno con destino a uso público vinculado a una actuación aislada, localizadas fuera del AER, pero integrada en su ámbito de transferencia de aprovechamiento, en atención a los aprovechamientos atribuidos a este AER.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO: SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	3.555 m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO		
4. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
-	m2	-	m2
		VIARIO	
		-	
		m2	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	1.383 m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	2,57 m2/m2
2. USO	Residencial	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.555 m2

III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS						
ÁMBITO DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO	ATA-01	APROVECHAMIENTO				
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m2)	AP. OBJE (UA) (1)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1	0,92095	2.287,64	1.146,31	30,47	1.013,97
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75					
SERVICIOS TERCIARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCIARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESION DE SUELO INTERIOR	1					
CESION DE SUELO EXTERIOR	0,9					
CESION EQ CONSTRUIDO	1					
GESTIÓN						
	1,1					

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:

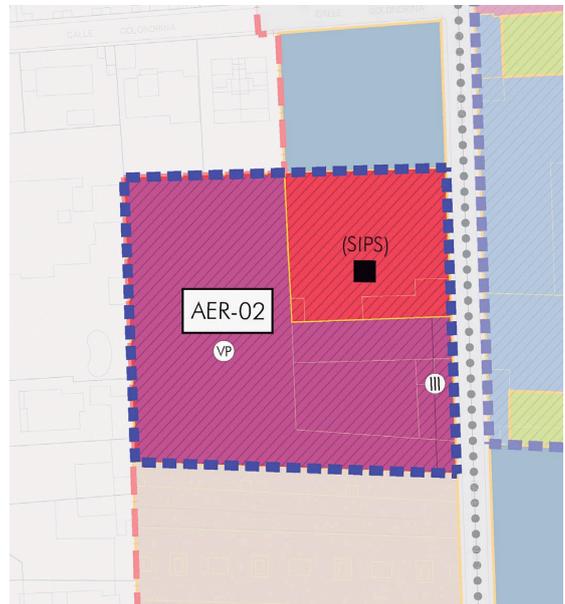
- Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada.
- Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)					
I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA					
1. DENSIDAD	289	viv./has	2. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	40	viv.
3. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	40	viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		m2
II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)					
ORDENANZA DE APLICACIÓN		SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)		1.383	3.555	2,57	40
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)					

SERVICIOS TERCARIOS COMERCIAL-OFCINAS (ZO-ST-CO)					
III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-	m2	-	m2	-	m2
IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN					
1. GESTIÓN			TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/COMPENSACIÓN ECONÓMICA SUSTITUTIVA		
2.INICIATIVA			PÚBLICA		
3.PLAZOS			1º QUINQUENIO- Indicativo		
4.PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)			1 AÑO DESDE ENTRADA EN VIGOR DEL PEPRICHYE		
5.PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN			-		
6.PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN			-		
7.PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA			2 AÑOS DESDE ENTRADA EN VIGOR DEL PEPRICHYE		
8.PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA			30 MESES DESDE SOLICITUD LICENCIA OBRAS (PUDIENDO AMPLIARSE 15 MESES)		
OTRAS DETERMINACIONES					
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.					
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN		ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA		
		X	X		

(1) Igualmente corresponde al titular del suelo, el aprovechamiento objetivo restante (una vez descontado el 90% del aprovechamiento medio, el 10% del incremento y los excesos).

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE RENOVACIÓN URBANA. IDENTIFICACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE-01)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-02 . BODEGA 501
4. TIPO DE EJECUCIÓN	SISTEMÁTICA (UNIDAD DE EJECUCIÓN)
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).	
Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son:	
a. Procurar la dinamización selectiva del área de Campo Guía en aquellos ámbitos susceptibles de ello, como supone la presente área.	
b. Mejorar las relaciones en el interior de la manzana en la que se inserta a través de la unificación del uso predominante residencial.	
c. Recualificar el ámbito incrementando la oferta de equipamiento de proximidad, que se localizará aprovechando la zona destinada a oficinas de la la Bodega -501, con la finalidad de preservar dicha edificación incluida en el Catálogo del Plan Especial, recayente sobre la calle Valdés y adyacente a la Bodega Alambique.	
d. Obtener un sistema de espacios edificables que se ajuste a la materialización de una oferta residencial diversa y plural.	
e. Asegurar una reserva equilibrada de viviendas sometidas a algún régimen de protección en el ámbito del Plan.	
f. Mejorar la escena urbana mediante el sellado de las medianeras existentes.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)						
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	2.183	m2	
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO					
4. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES						
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO		
-	m2	-	m2	-	m2	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)						
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES						
1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	6.217	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	1,3	m2/m2	
2. USO	RESIDENCIAL		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	8.083	m2	
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS						
ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO		ADA-01	APROVECHAMIENTO			
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m2)	AP. OBJE (UA) (1)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1					
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75					
SERVICIOS TERCARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESIÓN DE SUELO INTERIOR						
CESIÓN DE SUELO EXTERIOR						
CESIÓN EQ CONSTRUIDO						
GESTIÓN						

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE. (1)				
Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:				
<ul style="list-style-type: none"> • Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada. • Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas. • Localizar la edificabilidad destinada a vivienda protegida. 				

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

1. DENSIDAD	120	viv./has	2. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	75	viv.
3. N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	25	viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	809	m2

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	4.647	7.274	1,57	75
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)				
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)				
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)				
SERVICIOS TERCARIOS COMERCIAL-OFICINAS (ZO-ST-CO)	4.647	809	0,17	

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
-	m2	m2
	1.570	-
		m2

IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
2. INICIATIVA	PRIVADA
3. PLAZOS	2º QUINQUENIO- Indicativo
4. PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	1 AÑOS DESDE INICIO DEL QUINQUENIO
5. PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	2 AÑOS DESDE APROBACIÓN DEL E.D
6. PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	2 AÑOS A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL P.U. O PROYECTO DE OBRA ORDINARIA
7. PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	2 AÑOS DESDE LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UE
8. PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	30 MESES DESDE SOLICITUD LICENCIA OBRAS (PUDIENDO AMPLIARSE 15 MESES)

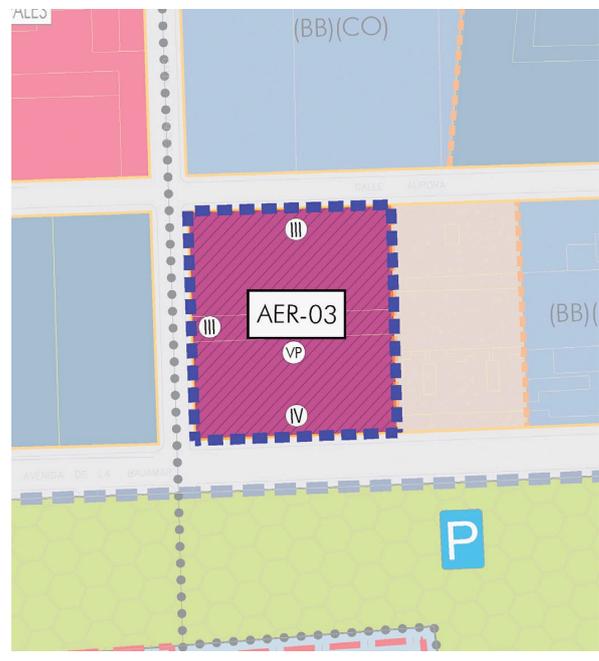
OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

Será de aplicación lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de las NN.UU: del presente Plan Especial.

<p align="center">1) ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. CARÁCTER: ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO VINCULADA A DOTACIÓN. IDENTIFICACIÓN: AREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AIA-02)</p>	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-03. CALLE VALDÉS
4. TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).	
<p>Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son:</p> <p>a. Mejora de relaciones en el interior de la manzana, a tal fin, se propone el uso residencial sobre la parcela originaria, con la finalidad de completar la manzana residencial en la que se integra, mediante la disposición de un sistema de espacios edificables que se ajuste a la materialización de una oferta residencial diversa y plural, y que resuelva adecuadamente el acordamiento, por una parte, con las edificaciones recayentes sobre la Avenida de Bajamar y, por otra, con las construcciones de calle Aurora, evitando la aparición de medianeras vistas.</p> <p>b. Asegurar una reserva equilibrada de viviendas sometidas a algún régimen de protección en el ámbito del Conjunto Histórico.</p> <p>c. Contribuir a la mejora dotacional del Conjunto Histórico, con la adquisición de terreno con destino a uso público vinculado a una actuación aislada, localizada fuera del AER, pero integradas en su ámbito de transferencia de aprovechamiento, en atención a los aprovechamientos atribuidos a este AER.</p>	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.791	m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO				
4. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-	m2	-	m2	-	m2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	2.611	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	2,28	m2/m2
2. USO	RESIDENCIAL		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.970	m2

III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS

ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ATA-02	APROVECHAMIENTO
---	--------	-----------------

COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1	1,1683	5.152,62	2.745,45	141,45	2.102,13
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75					
SERVICIOS TERCIARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCIARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESION DE SUELO INTERIOR	1					
CESION DE SUELO EXTERIOR	0,925					
CESION EQ CONSTRUIDO	0,975					
GESTIÓN		1,1				

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:

- Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada.
- Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas.
- Localizar la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

1. DENSIDAD	183	viv./has	2. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	48	viv.
3. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	20	viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1.493	m2

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	2.611	4.477	1,71	48
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)				
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)				
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)				
SERVICIOS TERCIARIOS COMERCIAL-OFICINAS (ZO-ST-CO)	2.611	1.493	0,57	

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
-	m2	-
		m2

IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. GESTIÓN	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/COMPENSACIÓN ECONÓMICA SUSTITUTIVA
2. INICIATIVA	PRIVADA
3. PLAZOS	1º QUINQUENIO- Indicativo
4. PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	1 AÑO DESDE ENTRADA EN VIGOR DEL PEPRICHYE
5. PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
6. PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
7. PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	2 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEL E.D.
8. PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	30 MESES DESDE SOLICITUD LICENCIA OBRAS (PUDIENDO AMPLIARSE 15 MESES)

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

(1) Igualmente corresponde al titular del suelo, el aprovechamiento objetivo restante (una vez descontado el 90% del aprovechamiento medio, el 10% del incremento y los excesos).

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
CARÁCTER: DE RENOVACIÓN URBANA.
IDENTIFICACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE-02)

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-04. LA PASTORA
4. TIPO DE EJECUCIÓN	SISTEMÁTICA (UNIDAD DE EJECUCIÓN)

II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).

Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son:

- Recualificar el ámbito incrementando la oferta de equipamiento de proximidad, que se localizará aprovechando las instalaciones de la nave del "Bodegón", con la finalidad de preservar las edificaciones catalogadas dentro del conjunto.
- Mejorar la permeabilidad y la conectividad entre las calles Comedias y Ximénez Sandoval mediante la propuesta de un espacio libre central de morfología lineal que contribuya a la recuperación para la ciudad de parte del antiguo callejón de San Diego.
- Fortalecer la vocación de eje de centralidad que el presente Plan Especial quiere otorgar a la Calle Valdés mediante la implantación de servicios terciarios sobre las instalaciones de las naves bodegueras "El Coquiner", "Doña Frasquita" y "El Ro". Esta operación contribuye, por una parte, al reciclaje y refuncionalización de dichos inmuebles, incluidos en el Catálogo del Plan Especial y a la revitalización y dinamización del Conjunto Histórico.
- Sobre el área que ocupa actualmente la nave de la "Comunidad Económica Europea", como consecuencia de su escaso valor patrimonial, se propone su transformación a uso residencial, mediante la implantación de una edificación que permita la materialización de una oferta residencial, y que mejore la escena urbana mediante el sellado de las medianeras existentes.
- Asegurar una reserva equilibrada de viviendas sometidas a algún régimen de protección en el ámbito del Conjunto Histórico



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	2.046	m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO				
4.SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-	m2	-	m2	-	m2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL AER (UE).	8.413	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	1,28	m2/m2
2. USO	RESIDENCIAL		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	10.769	m2

III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS						
ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ADA-02	APROVECHAMIENTO				
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1	0,9822	8.263,37	7.437,03	826,34	0
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75					
SERVICIOS TERCARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESION DE SUELO INTERIOR	0,925					
CESION DE SUELO EXTERIOR	1					
CESION EQ CONSTRUIDO	0,925					
GESTIÓN	1					

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.					
Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:					
<ul style="list-style-type: none"> • Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada. • Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas. • Ajustar la altura dominante de la edificación residencial a (3) plantas, baja más dos. • Localizar la edificabilidad destinada a vivienda protegida. 					

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)					
I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA					
1. DENSIDAD	90	viv./has	2. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	76	viv.
3. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	23	viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCARIA	3.952	m2

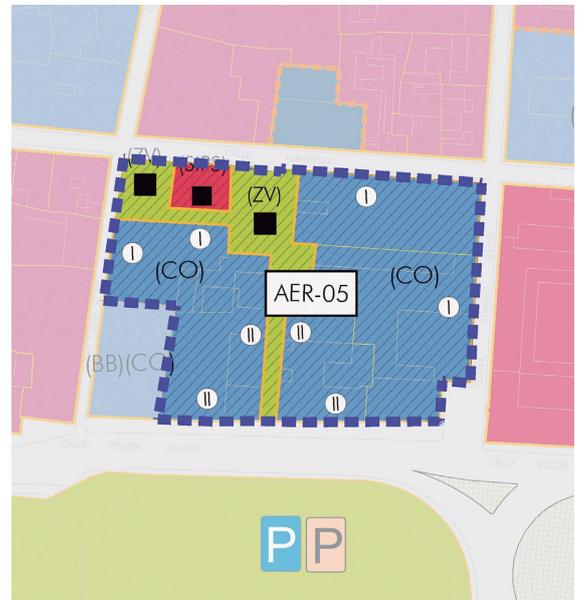
II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)					
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS	
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	2.923	6.817	2,33	76	
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)					
SERVICIOS TERCARIOS COMERCIAL-OFICINAS (ZO-ST-CO)	3.040	3.952	1,3	-	

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
703	m2	1.747	m2	-	m2

IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	
1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
2. INICIATIVA	PRIVADA
3. PLAZOS	1° QUINQUENIO- Indicativo
4. PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	1 AÑOS DESDE INICIO DEL QUINQUENIO
5. PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	2 AÑOS DESDE APROBACIÓN DEL E.D
6. PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	2 AÑOS A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL P.U. O PROYECTO DE OBRA ORDINARIA
7. PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	2 AÑOS DESDE LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UE
8. PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	30 MESES DESDE SOLICITUD LICENCIA OBRAS (PUDIENDO AMPLIARSE 15 MESES)

OTRAS DETERMINACIONES		
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE RENOVACIÓN URBANA. IDENTIFICACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE-03)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-05. POZOS DULCE
4. TIPO DE EJECUCIÓN	SISTEMÁTICA (UNIDAD DE EJECUCIÓN)
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).	
Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son: a. Recualificar el ámbito incrementando la oferta de equipamiento de proximidad, que se localizará aprovechando las instalaciones de la nave de la "Bodega Beta", con la finalidad de preservar las edificaciones catalogadas dentro del conjunto histórico. b. Mejorar la permeabilidad y la conectividad entre las calles Albareda y Pozos Dulce mediante la propuesta de un espacio libre central de morfología lineal que contribuya a la recuperación para la ciudad del patio del Conjunto Bodeguero. c. Fortalecer la vocación de eje de centralidad que el presente Plan Especial quiere otorgar a las Calles Pozos Dulce, Ribera del Río y Avenida Micaela Aramburu, mediante la implantación de servicios terciarios sobre las instalaciones de las naves bodegueras "Ribera", "Pelayo", "Yo", Holanda y "Centenario". Esta operación contribuye, por una parte, al reciclaje y refuncionalización de dichos inmuebles, incluidos en el Catálogo del Plan Especial y a la revitalización y dinamización del Conjunto Histórico.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.791	m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO				
4. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-	m2	-	m2	-	m2

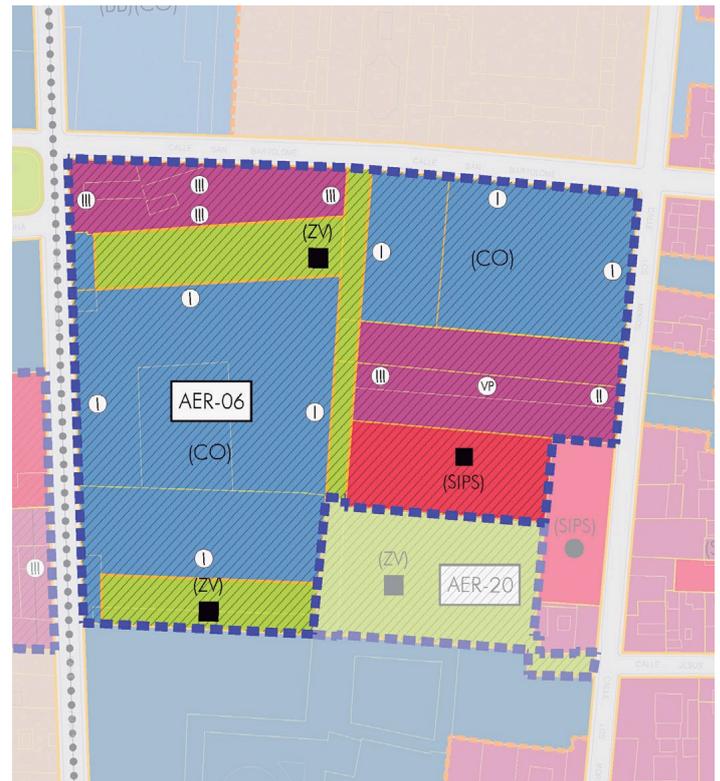
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)						
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES						
1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	5.353	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	1,2	m2/m2	
2. USO	TERCIARIO		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.424	m2	
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS						
ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ADA-03	APROVECHAMIENTO				
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1	0,9748	5.217,89	4.696,10	521,79	0
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75					
SERVICIOS TERCARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESION DE SUELO INTERIOR	0,95					
CESION DE SUELO EXTERIOR	1					
CESION EQ CONSTRUIDO	0,95					
GESTIÓN		1				
IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.						
Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:						
<ul style="list-style-type: none"> • Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada. • Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas. 						

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)					
I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA					
1. DENSIDAD	-	viv./has	2. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-	viv.
3. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	-	viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCARIA	6.424	m2
II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)					
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUP. DE SUELO		MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)					
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)					
SERVICIOS TERCARIOS COMERCIAL-OFICINAS (ZO-ST-CO)	4.308		6.424	1,49	
III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
870	m2	175	m2	-	m2

IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	
1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
2. INICIATIVA	PRIVADA
3. PLAZOS	1º QUINQUENIO- Indicativo
4. PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	-
5. PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
6. PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
7. PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	-
8. PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	-

OTRAS DETERMINACIONES		
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE RENOVACIÓN URBANA. IDENTIFICACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE-04)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-06. SAN BARTOLOMÉ
4. TIPO DE EJECUCIÓN	SISTEMÁTICA (UNIDAD DE EJECUCIÓN)
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).	
Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son:	
a. Mejorar las relaciones en el interior de la manzana, a tal fin se propone un uso residencial sobre los cascos de bodega que carecen de valor patrimonial, es decir, el casco de bodega comprendido entre la bodega "Buenos Aires", las calles Valdés, San Bartolomé y Callejón de San Diego y la nave circunscrita por Bodegas "San Bartolomé", calle Los Moros, Bodega "El Molino" y callejón de San Diego.	
b. Recualificar el ámbito del Campo de Guía incrementando la oferta de equipamiento de proximidad, localizados en continuidad con los existentes y aprovechando los contenedores pertenecientes a los cascos de bodega con valor patrimonial, Bodega "El Molino".	
c. Mejorar la permeabilidad y la conectividad transversal entre las calles Los Moros y Valdés mediante la propuesta de un espacio libre al objeto de esponjar la trama urbana	
d. Recuperar el Callejón de San Diego como espacio público para la ciudad, cuya continuidad física, pero no visual, queda interrumpida por el conjunto bodeguero correspondiente a la "Bodega Mora".	
e. Fortalecer la vocación de eje de centralidad que el presente Plan Especial pretende otorgar a la Calle Valdés mediante la implantación usos terciarios u otros usos compatibles en las bodegas "Buenos Aires" y "Cuvillo-Valdés", que contribuya al reciclaje y refuncionalización de estas edificaciones incluidas en el Catálogo del Plan Especial.	
f. Asegurar una reserva equilibrada de viviendas sometidas a algún régimen de protección en el ámbito del Conjunto Histórico.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	2.637	m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO				
4. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-	m2	-	m2	-	m2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	17.040	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	1,24	m2/m2
2. USO	RESIDENCIAL+SERVICIOS T.		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	21.130	m2

III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS						
ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO		APROVECHAMIENTO				
ADA-04						
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1	1,0049	17.122,91	15.410,62	1.712,29	0,00
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75					
SERVICIOS TERCARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESION DE SUELO INTERIOR	0,95					
CESION DE SUELO EXTERIOR	1					
CESION EQ CONSTRUIDO	0,95					
GESTIÓN		1				

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:

- Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada.
- Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas.
- Ajustar la altura dominante de la edificación residencial a (3) plantas, baja más dos,
- Localizar la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

1. DENSIDAD	54	viv./has	2. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	93	viv.
3. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	30	viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	12.343	m2

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	3.562	8.787	2,47	93
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)				
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)				
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)				
SERVICIOS TERCARIOS COMERCIAL-OFICINAS (ZO-ST-CO)	9.495	12.343	1,30	-

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
2.587 m2	1.396 m2	- m2

IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
2.INICIATIVA	PRIVADA
3.PLAZOS	2º QUINQUENIO- Indicativo
4.PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	1 AÑOS DESDE INICIO DEL QUINQUENIO
5.PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	2 AÑOS DESDE APROBACIÓN DEL E.D
6.PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	2 AÑOS A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL P.U. O PROYECTO DE OBRA ORDINARIA
7.PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	2 AÑOS DESDE LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UE
8.PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	30 MESES DESDE SOLICITUD LICENCIA OBRAS (PUDIENDO AMPLIARSE 15 MESES)

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. CARÁCTER: ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO VINCULADA A DOTACIÓN. IDENTIFICACIÓN: ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AIA-03)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-07. SANTA LUCÍA
4. TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).	
Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son:	
a. Mejorar las relaciones en el interior de la manzana, a tal fin se propone un uso residencial que complete la manzana con uso predominante residencial, delimitada por las calles Cruces, San Francisco, Santa Lucía y Plaza Elías Ahuja, mediante la materialización de una oferta residencial diversa y plural.	
b. Mejorar la escena urbana mediante el sellado de las medianeras existentes.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	-	m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO				
4. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES					
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO			
-	m2	-	m2	-	m2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	3.454	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	1,58	m2/m2
2. USO	RESIDENCIAL+SERVICIOS T.		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.458	m2

III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS

ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ADA-05	APROVECHAMIENTO				
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1					
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70					

SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75	1,0574	5,471,35	3,287,020	128,02	1.819,11
SERVICIOS TERCARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESION DE SUELO INTERIOR	1					
CESION DE SUELO EXTERIOR	0,975					
CESION EQ CONSTRUIDO	0,975					
GESTIÓN	1,1					

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.(1)

Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:

- Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada.
- Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas.
- Ajustar la altura dominante de la edificación residencial a (3) plantas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

1. DENSIDAD	121	viv./has	2. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	42	viv.
3. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	0	viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCARIA	1.538	m2

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	3.454	3.920	1,134	42
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)				
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)				
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)				
SERVICIOS TERCARIOS COMERCIAL- (ZO-ST-C)	819	0,237		
SERVICIOS TERCARIOS OFICINAS- (ZO-ST-O)	719	0,208		

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
-	m2	-
		m2

IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
2. INICIATIVA	PRIVADA
3. PLAZOS	1º QUINQUENIO- Indicativo
4. PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	-
5. PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
6. PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
7. PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	-
8. PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	-

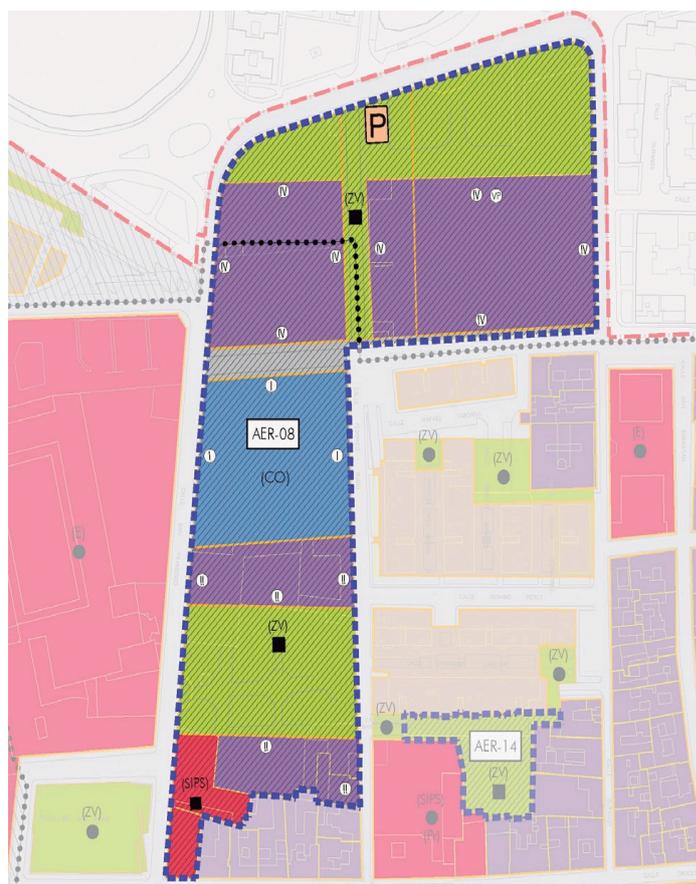
OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

(1) Igualmente corresponde al titular del suelo, el aprovechamiento objetivo restante (una vez descontado el 90% del aprovechamiento medio, el 10% del incremento y los excesos).

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE RENOVACIÓN URBANA. IDENTIFICACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE-05)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-08. AVENIDA DE FUENTERRABÍA
4. TIPO DE EJECUCIÓN	SISTEMÁTICA (UNIDAD DE EJECUCIÓN)
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).	
Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son:	
a. Mejorar las relaciones del Conjunto Histórico a través de una intervención en esta área, que permitirá:	
• Posibilitar el fomento de la peatonalización del centro al aportar un aparcamiento para residentes (bajo la rasante del espacio libre de la UE) en el borde del Conjunto Histórico, que va a coadyuvar a resolver las carencias de aparcamientos en el Barrio Alto.	
• Mejora de la accesibilidad del centro, y especialmente del Campo de Guía, y a tal fin se propone la apertura de un nuevo viario en una zona del entorno del centro que resuelva la conectividad entre las calles Santa Fe y San Francisco.	
b. Recualificar la cabecera del Barrio Alto a través de la disposición de nuevos espacios libres, que venga a paliar el déficit existente en este ámbito.	
c. Recualificar el ámbito incrementando la oferta de equipamiento de proximidad, que se localizará aprovechando la edificación correspondiente a la Bodega de "La Banderilla", con la finalidad de preservar dicha edificación incluida en el Catálogo del Plan Especial, localizada en la confluencia de las calles Cruces y San Francisco.	
d. Mejorar las relaciones en el interior de la manzana, para tal fin se propone, por una parte, una transformación a uso residencial sobre la parte de la manzana ocupada por las instalaciones de embotellado de la Bodega Caballero, configurando un sistema de espacios edificables, de mayor presencia y escala, que genere un nuevo frente sobre la Avenida de Fuenterrabía y que se ajuste a la materialización de una oferta residencial diversa y plural y, por otra, sobre los cascos de bodega, que carecen de valor patrimonial, comprendidos entre la nave perteneciente a la Bodega "El Drago", la Calle San Francisco, La Bodega "La Banderilla" y la calle Federico Rubio.	
e. Fortalecer la vocación de centralidad que el presente Plan Especial pretende otorgar a este ámbito mediante la implantación de usos terciarios u otros usos compatibles en las bodegas "San Francisco", "el Drago" y "Milenario", que contribuya al reciclaje y refuncionalización de estas edificaciones incluidas en el Catálogo del Plan Especial.	
f. Asegurar una reserva equilibrada de viviendas sometidas a algún régimen de protección en el ámbito del centro histórico.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	10.731	m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO				
4.SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-	m2	-	m2	-	m2

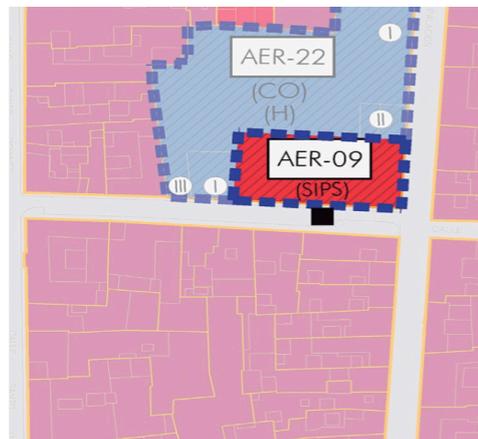
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)						
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES						
1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	29.140	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	1,285	m2/m2	
2. USO	RESIDENCIAL+SERVICIOS T.		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	37.445	m2	
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS						
ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ADA-05	APROVECHAMIENTO				
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1					
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75					
SERVICIOS TERCARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESION DE SUELO INTERIOR	0,925	1,0574	29.134,56	27.731,24	1.403,32	0
CESION DE SUELO EXTERIOR	0,975					
CESION EQ CONSTRUIDO	0,975					
GESTIÓN	1					
IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.						
Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:						
<ul style="list-style-type: none"> • Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada. • Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas. • Localizar la edificabilidad destinada a vivienda protegida. 						

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)					
I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA					
1. DENSIDAD	115	viv./has	2. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	336	viv.
3. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	120	viv	4..MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCARIA	5.564	m2
II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)					
ORDENANZA DE APLICACIÓN		SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)					
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)		12.801	31.881	2,49	336
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)					
SERVICIOS TERCARIOS COMERCIAL-OFICINAS (ZO-ST-CO)		4.280	5.564	1,30	-
III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
9.934	m2	1.097	m2	1.028	m2
IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN					
1. SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN		
2.INICIATIVA			PRIVADA		
3.PLAZOS			1º QUINQUENIO- Indicativo		
4.PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)			1 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL		
5.PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN			2 AÑOS DESDE APROBACIÓN DEL E.D		
6.PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN			2 AÑOS A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL P.U. O PROYECTO DE OBRA ORDINARIA		
7.PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA			2 AÑOS DESDE LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UE		
8.PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA			30 MESES DES DE SOLICITUD LICENCIA OBRAS (PUDIENDO AMPLIARSE 15 MESES)		

OTRAS DETERMINACIONES		
I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN		
1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

Será de aplicación lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de las Normas y Ordenanzas del presente Plan Especial.

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE DOTACIÓN VINCULADA A INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS. IDENTIFICACIÓN: ACTUACIÓN DE ADQUISICIÓN DE SUELO (AA-D-01)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-09. BODEGA CUESTA
3.TIPO DE ACTUACION	ASISTEMÁTICA



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL AER (AA-D).	734		m2
2. USO			Equipamiento
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS LOCALES			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
-	0	m2	734
			m2
			VIARIO
			m2
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS			
1. ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO			ADA-05
2. AP. MEDIO (UA/ m2)			1,0574
3. APROVECHAMIENTO OBJETO DE COMPENSACIÓN			776,13

Con esta intervención se pretende recalificar este ámbito del Barrio Bajo del Conjunto Histórico del Puerto de Santa María incrementando la oferta de equipamiento de proximidad, a través de una operación de reciclaje y refuncionalización del casco de bodega correspondiente al antiguo embotellado de la Bodega Cuesta. En todo caso, la admisibilidad de nuevos usos dotacionales en la Bodega Cuesta deberá adecuarse a las limitaciones de intervención establecidas en la ficha del Catálogo de Protección, donde se asegura la conservación de sus elementos principales y características.

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.)	
1. GESTIÓN	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/RESERVA APROVECHAMIENTO/EXPROPIACIÓN
2.INICIATIVA	PÚBLICA
3.PLAZOS	1º QUINQUENIO - Indicativo

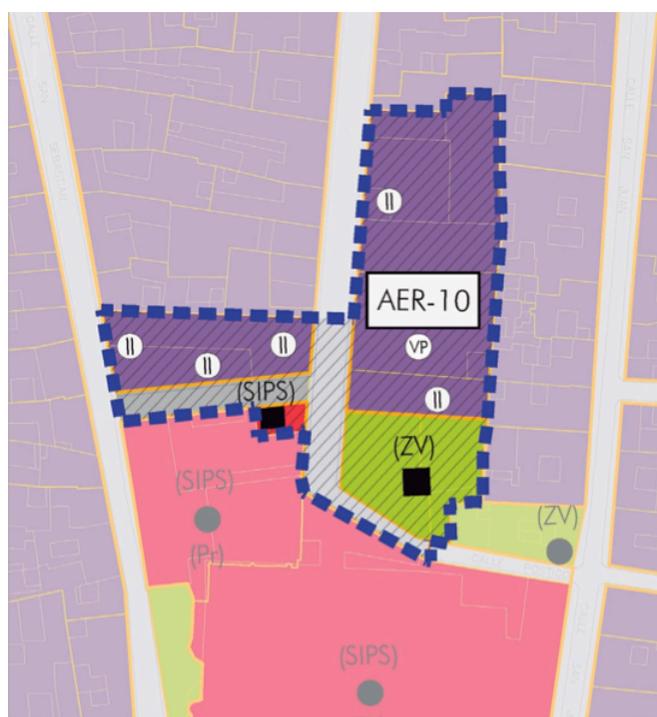
OTRAS DETERMINACIONES		
1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DEURBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE RENOVACIÓN URBANA. IDENTIFICACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE-06)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-10. CALLE POSTIGO
4.TIPO DE EJECUCIÓN	SISTEMÁTICA (UNIDAD DE EJECUCIÓN)

II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).

Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son:

- Esponjar la trama urbana en este ámbito del Barrio Alto, proponiendo un espacio libre que signifique el tramo inicial de la Calle Postigo y resuelva las necesidades en materia de espacios libres en este ámbito del Conjunto Histórico. Esta actuación se realiza sobre terrenos sin edificación
- Esta intervención representa una recuperación (parcial) de la trama histórica del Barrio Alto en la que aparecía exenta de construcciones la edificación de Iglesia de la Prioral, tal como se acredita en la documentación histórica del Plano Geométrico de 1865 levantado por D. Miguel Palacios y Guillén.
- Recalificar el ámbito del Barrio Alto, incrementando la oferta de equipamiento de proximidad, localizados en continuidad con los existentes.
- Eliminar el impacto del tránsito de vehículos privados en la Plaza de España, liberando el BIC de la Iglesia de la Prioral de estos impactos, a través de posibilitar una alternativa de accesibilidad entre las calles Postigo y San Sebastián.
- Mejora de relaciones en el interior de la manzana delimitada por las calles San Juan y Postigo, caracterizada por el predominio del uso residencial; a tal fin, se propone la materialización de una oferta residencial diversa y plural
- Completar con uso residencial la manzana que se genera como consecuencia de la apertura de viario, sellando medianerías vistas.
- Asegurar una reserva equilibrada de viviendas sometidas a algún régimen de protección en el ámbito del Conjunto Histórico.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	988	m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO				
4.SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-	m2	-	m2	-	m2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)						
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES						
1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	3.673	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	1,04	m2/m2	
2. USO	RESIDENCIAL		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.827	m2	
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS						
ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ADA-06	APROVECHAMIENTO				
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1					
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75					
SERVICIOS TERCARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESION DE SUELO INTERIOR	0,95					
CESION DE SUELO EXTERIOR	1					
CESION EQ CONSTRUIDO	1					
GESTIÓN	1					

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:

- Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada.
- Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas.
- Localizar la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)					
I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA					
1. DENSIDAD	106	viv./has	2. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	35	viv.
3. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	11	viv	4..MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCARIA	536	m2
II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)					
ORDENANZA DE APLICACIÓN		SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)					
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)		2.392	3.291	1,37	35
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)					
SERVICIOS TERCARIOS COMERCIAL-OFICINAS (ZO-ST-CO)		2.392	536	0,22	-
III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO (2)	
605	m2	62	m2	614	m2
IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN					
1. SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN		
2.INICIATIVA			PRIVADA		
3.PLAZOS			2º QUINQUENIO- Indicativo		
4.PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)			1 AÑOS DESDE INICIO DEL QUINQUENIO		
5.PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN			2 AÑOS DESDE APROBACIÓN DEL E.D		
6.PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN			2AÑOS A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL P.U. O PROYECTO DE OBRA ORDINARIA		
7.PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA			2 AÑOS DESDE LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA UE		
8.PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA			30 MESES DES DE SOLICITUD LICENCIA OBRAS (PUDIENDO AMPLIARSE 15 MESES)		

OTRAS DETERMINACIONES		
I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN		
1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

(1) Superficie de suelo afecto al dominio público viario incluido en el AER (381 m²s).

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. CARÁCTER: ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO VINCULADA A DOTACIÓN. IDENTIFICACIÓN: AREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AIA-04)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-11. CALLE COMEDIAS
4. TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).	
Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son: a. Mejora de relaciones en el interior de la manzana, a tal fin, se propone el uso residencial sobre la parcela originaria, con la finalidad de completar la manzana residencial en la que se integra, mediante la disposición de un sistema de espacios edificables que se ajuste a la materialización de una oferta residencial diversa y plural, y que resuelva adecuadamente el acordamiento con las edificaciones recayentes sobre las calles Fernán Caballero y Los Moros, evitando la aparición de medianeras vistas. b. Contribuir a la mejora dotacional del Conjunto Histórico, con la adquisición de terreno con destino a uso público vinculado a una actuación aislada, localizadas fuera del AER-, pero integrada en su ámbito de transferencia de aprovechamiento, en atención a los aprovechamientos atribuidos a este AER	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)				
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO: SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	0	m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO			
4. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES				
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO
-	m2	-	m2	- m2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)				
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	2.675	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	2 m2/m2
2. USO	RESIDENCIAL		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.350 m2

III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS						
ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ATA-02	APROVECHAMIENTO				
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m2)	AP. OBJE (UA) (1)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1	1,1683	5.150,89	2.812,74	75,33	2.025,62
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75					
SERVICIOS TERCIARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCIARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESION DE SUELO INTERIOR	1					
CESION DE SUELO EXTERIOR	0,925					
CESION EQ CONSTRUIDO	0,975					
GESTIÓN	1,1					

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.				
Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:				
<ul style="list-style-type: none"> • Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada. • Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas. 				

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)				
I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA				
1. DENSIDAD	157	viv./has	2. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	42 viv.
3. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	0	viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1.579 m2
II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)				
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	2.675	3.771	1,37	42
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)				
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)				
SERVICIOS TERCIARIOS COMERCIAL-OFICINAS (ZO-ST-CO)	1.579	0,59		
III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES				
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO
-	m2	-	m2	- m2

IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	
1. GESTIÓN	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/COMPENSACIÓN ECONÓMICA SUSTITUTIVA
2. INICIATIVA	PRIVADA
3. PLAZOS	2º QUINQUENIO- Indicativo
4. PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	-
5. PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
6. PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
7. PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	-
8. PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	-

OTRAS DETERMINACIONES		
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

(1) Igualmente corresponde al titular del suelo, el aprovechamiento objetivo restante (una vez descontado el 90% del aprovechamiento medio, el 10% del incremento y los excesos).

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE DOTACIÓN VINCULADA A INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS. IDENTIFICACIÓN: ACTUACIÓN DE ADQUISICIÓN DE SUELO (AA-D-02)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-12. PESCADERÍA
4. TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO

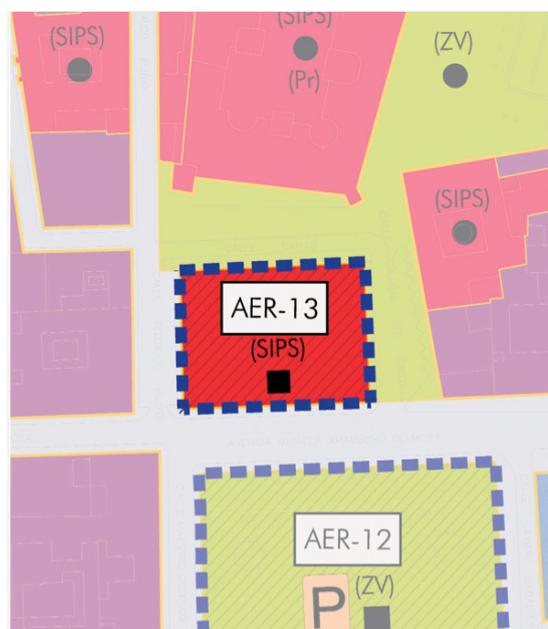
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL AER (AA-D).	1.101	m2	
2. USO	Espacios Libres		
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS LOCALES			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	VIARIO
-	1.101	m2	- m2
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS			
1. ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ATA-01		
2. AP. MEDIO (UA/ m2)	0,92095		
3. APROVECHAMIENTO OBJETO DE COMPENSACIÓN	1.013,97		
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	912,57		
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	101,40		
IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN			
a. Recuperar un espacio libre público en uno de los puntos más emblemáticos del Conjunto Histórico, que contribuya a requalificar el ámbito del Plan Especial.			
b. Mejorar las relaciones del Conjunto Histórico, en concreto entre el Barrio Bajo con el paseo fluvial, toda vez, que este espacio va a servir de vestíbulo del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María, una vez se ejecute la pasarela destinada al tránsito peatonal y al transporte colectivo que une ambos márgenes del río Guadalete en ese punto de la ciudad.			

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.)	
1. GESTIÓN	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/RESERVA APROVECHAMIENTO/EXPROPIACIÓN
2. INICIATIVA	PÚBLICA
3. PLAZOS	1º QUINQUENIO - Indicativo

OTRAS DETERMINACIONES		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
		X



ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE DOTACIÓN NO VINCULADA A INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS IDENTIFICACIÓN; ACTUACIÓN DE ADQUISICIÓN DE SUELO (AA-D-03)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-13. EL RESBALADERO
4. TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	
1. CLASE DE SUELOI	SUELO URBANO
2. SITUACIÓN BÁSICA	BÁSICA DE URBANIZADO

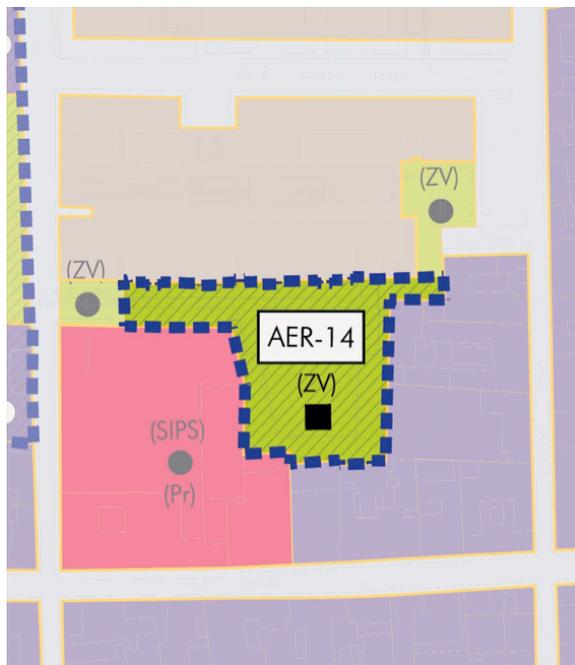
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES						
1. SUPERFICIE DELAER (AA-D).	1.231	m2				
2. USO	Equipamiento					
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS LOCALES						
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO				
-	m2	1.231	m2	-	--	m2
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS						
1. ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	EXCLUIDA ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO					
2. AP. MEDIO (UA/ m2)	-					
3. APROVECHAMIENTO OBJETO DE COMPENSACIÓN	-					
IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN						
a. Mejorar el nivel dotacional del Conjunto Histórico.						
b. El Plan Especial propone una importante mejora dotacional del ámbito, mediante el reciclaje y la refuncionalización del edificio de El Resbaladero, caracterizado por su valor patrimonial y su singularidad en la escena urbana. Por ello se propone su uso como equipamiento (ratificando la propuesta del PGOU vigente) para que pueda albergar una amplia oferta dotacional, aprovechando las óptimas relaciones que mantiene con el futuro paseo fluvial.						

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.)	
1. GESTIÓN	EXPROPIACIÓN/CESIÓN VOLUNTARIA
2.INICIATIVA	PÚBLICA
3.PLAZOS	2º QUINQUENIO - Indicativo

OTRAS DETERMINACIONES		
1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DEURBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE DOTACIÓN VINCULADA A INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS. IDENTIFICACIÓN: ACTUACIÓN DE ADQUISICIÓN DE SUELO (AA-D-04)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-14. PURULLENA
4.TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)		
1. CLASE DE SUELOI	SUELO URBANO	
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO	

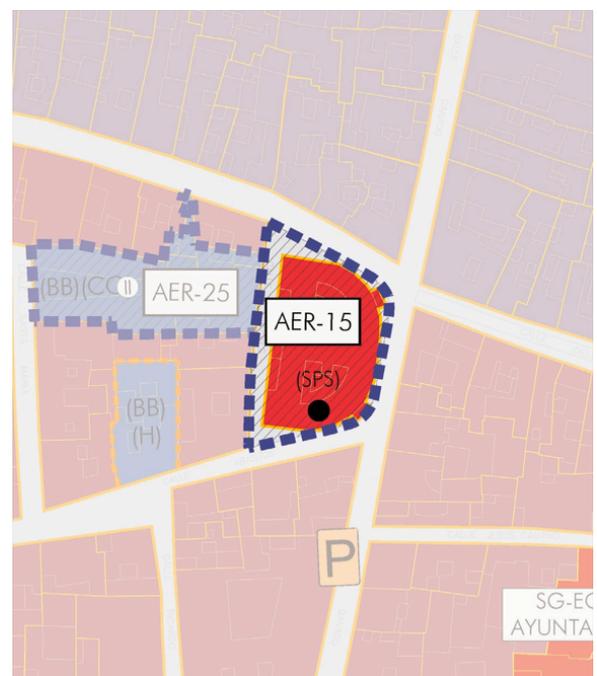
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL AER (AA-D).	1.534	m2	
2. USO	Espacios Libres		
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS LOCALES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
-	1.534	m2	-
			m2
			m2
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS			
1. ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ATA-02		
2. AP. MEDIO (UA/ m2)	1,1683		
3. APROVECHAMIENTO OBJETO DE COMPENSACIÓN	1.792,21		
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.612,99		
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	179,22		
IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN			
a. Mejorar las relaciones en este ámbito del Conjunto Histórico, liberando el entorno del BIC del Palacio de Purullena con una actuación de espacio libre público en suelos vacantes de edificación, que resuelva la transición con los bloques de viviendas adyacentes.			
b. Obtener un espacio libre público que contribuya a paliar las carencias de espacios libres en este ámbito del Barrio Alto del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María y coadyuve a la singularización el entorno del Palacio de Purullena.			

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.)	
1. GESTIÓN	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/RESERVA APROVECHAMIENTO/EXPROPIACIÓN
2.INICIATIVA	PÚBLICA
3.PLAZOS	1º QUINQUENIO - Indicativo

OTRAS DETERMINACIONES		
1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DEURBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
		X

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE DOTACIÓN NO VINCULADA A INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS. IDENTIFICACIÓN: ACTUACIÓN DE ADQUISICIÓN DE SUELO (AA-D- 05)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-15. MERCADO DE ABASTO
4.TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	
1. CLASE DE SUELOI	SUELO URBANO
2. SITUACIÓN BÁSICA	BÁSICA DE URBANIZADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL AER (AA-D).	1.364	m2	
2. USO	SPS		
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS LOCALES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
-	m2	-	995 m2
-		-	396- m2
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS			
1. ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	EXCLUIDA ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO		
2. AP. MEDIO (UA/ m2)	-		
3. APROVECHAMIENTO OBJETO DE COMPENSACIÓN	-		
IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN			
<ul style="list-style-type: none"> Recualificar este ámbito del Conjunto Histórico, fomentando los usos dotaciones compatibles con el uso actual (equipamiento de abastecimiento), con la finalidad paliar las carencias dotacionales existentes en el Barrio Alto del Conjunto Histórico, teniendo en cuenta la posición de charnela entre el Barrio Bajo y el Barrio Alto que ocupa el citado equipamiento. Rehabilitación del Mercado de la Concepción y renovación de las actuales instalaciones con la finalidad de dinamizar el comercio en el Centro. Reurbanización del entorno, con la finalidad de mejorar las relaciones con el Área Específica de Revitalización (AER-25) 			

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.)	
1. GESTIÓN	EXPROPIACIÓN/CESIÓN VOLUNTARIA
2. INICIATIVA	PÚBLICA
3. PLAZOS	1º QUINQUENIO - Indicativo

OTRAS DETERMINACIONES		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
		X

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE DOTACIÓN VINCULADA A INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS. IDENTIFICACIÓN: ACTUACIÓN DE ADQUISICIÓN DE SUELO (AA-D-06)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-16. CALLE GANADO
4. TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA



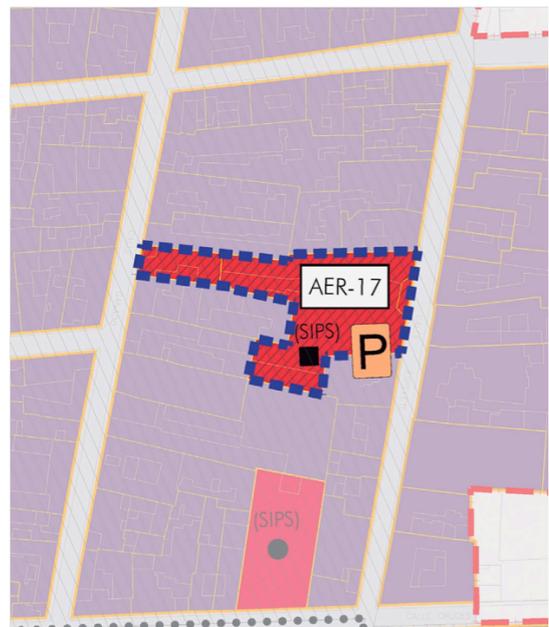
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	
1. CLASE DE SUELOI	SUELO URBANO
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL AER (AA-D).	380	m2	
2. USO	Equipamiento		
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS LOCALES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
-	m2	380	m2
-		-	m2
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS			
1. ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ATA-04		
2. AP. MEDIO (UA/ m2)	0,8846		
3. APROVECHAMIENTO OBJETO DE COMPENSACIÓN	336,16		
IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN			
a. Mejorar el nivel dotacional del Conjunto Histórico.			
b. Obtener un equipamiento que complete las instalaciones del actual Museo Arqueológico, ratificando así la propuesta del PGOU de 1992.			

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.	
1. GESTIÓN	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/RESERVA APROVECHAMIENTO/EXPROPIACIÓN
2. INICIATIVA	PÚBLICA
3. PLAZOS	2º QUINQUENIO - Indicativo

OTRAS DETERMINACIONES		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE DOTACIÓN VINCULADA A INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS. IDENTIFICACIÓN: ACTUACIÓN DE ADQUISICIÓN DE SUELO (AA-D-07)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-17. ESPELETE
4. TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	
1. CLASE DE SUELOI	SUELO URBANO
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO

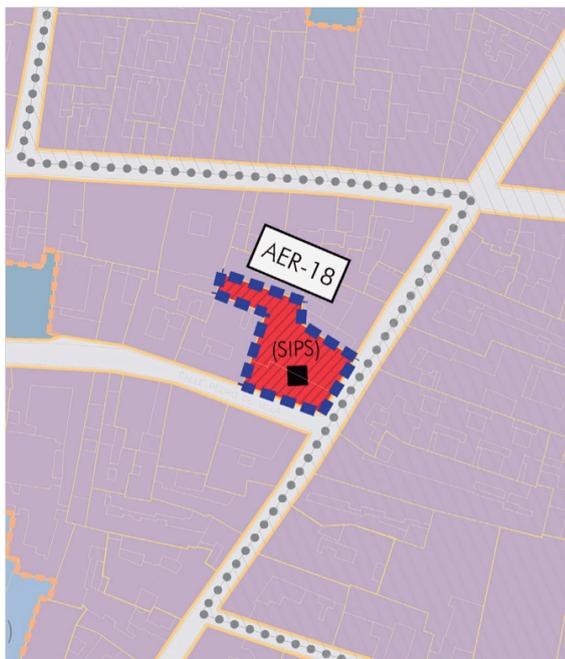
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)		
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES		
1. SUPERFICIE DEL AER (AA-D).	1.369	m2

2. USO		Equipamiento			
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS LOCALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-	m2	1.369	m2	-	m2
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS					
1. ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO					ATA-04
2. AP. MEDIO (UA/ m2)					0,8846
3. APROVECHAMIENTO OBJETO DE COMPENSACIÓN					1.211,06
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)					1.089,95
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)					121,11
IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN					
a. Mejorar el nivel dotacional del Conjunto Histórico.					
b. Posibilitar el fomento de la peatonalización del centro al implantar un aparcamiento para residentes en esta zona de respeto del Conjunto Histórico, especialmente para resolver las carencias del Barrio Alto.					

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.	
1. GESTIÓN	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/RESERVA APROVECHAMIENTO/EXPROPIACIÓN
2.INICIATIVA	PÚBLICA
3.PLAZOS	2º QUINQUENIO - Indicativo

OTRAS DETERMINACIONES		
1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DEURBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE DOTACIÓN VINCULADA A INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS. IDENTIFICACIÓN: ACTUACIÓN DE ADQUISICIÓN DE SUELO (AA- D-08)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-18. PEDRO DE VILLA
4.TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	
1. CLASE DE SUELO I	SUELO URBANO
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL AER (AA-D).	542 m2

2. USO		Equipamiento			
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS LOCALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-	m2	540	m2	-	m2
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS					
1. ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO					ATA-02
2. AP. MEDIO (UA/ m2)					1,1683
3. APROVECHAMIENTO OBJETO DE COMPENSACIÓN					633,23
IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN					
a. Mejorar el nivel dotacional del Conjunto Histórico en el ámbito del Barrio Alto.					

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.		
1. GESTIÓN	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/RESERVA APROVECHAMIENTO/EXPROPIACIÓN	
2.INICIATIVA	PÚBLICA	
3.PLAZOS	1º QUINQUENIO - Indicativo	

OTRAS DETERMINACIONES		
1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DEURBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. CARÁCTER: ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO VINCULADA A DOTACIÓN. IDENTIFICACIÓN: AREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AIA-05)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-19. PLAZA DE LOS JAZMÍNES
4.TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA

II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).

Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son:

- a. Fortalecer la vocación de eje de centralidad que el presente Plan Especial pretende otorgar a la Avenida Fray Bernal Boyl mediante la implantación de usos hoteleros, que contribuya a significar y dinamizar la escena urbana en esta zona de respeto del Conjunto Histórico.
- b. Preservar de la edificación el Jardín Botánico protegido en el presente Plan Especial, con frente a la Avenida Fray Bernal Boyl nº1.
- c. Contribuir a la mejora dotacional del Conjunto Histórico, con la adquisición de actuación aislada pública vinculada, localizada fuera del AER, pero integradas en su ámbito de transferencia de aprovechamiento, en atención a los aprovechamientos atribuidos a este AER.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:		m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO				
4.SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-	m2	-	m2	-	m2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	10.108	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	1,29	m2/m2
2. USO	SERVICIOS TURÍSTICOS.		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.040	m2

III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS						
ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ATA-04	APROVECHAMIENTO				
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m2)	AP. OBJE (UA) (1)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1					
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75					
SERVICIOS TERCIARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCIARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESION DE SUELO INTERIOR	1					
CESION DE SUELO EXTERIOR	0,975					
CESION EQ CONSTRUIDO	1					
GESTIÓN	1,1					

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:

- Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada.
- Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)					
I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA					
1. DENSIDAD		viv./has	2. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		viv.
3. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT		viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		m2

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)					
ORDENANZA DE APLICACIÓN		SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)					
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)		10.108	13.040	1,29	-
SERVICIOS TERCIARIOS COMERCIAL-OFICINAS (ZO-ST-CO)					

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO (2)	
-	m2	-	m2	-	m2

IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN GESTIÓN	
1. GESTIÓN	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/COMPENSACIÓN ECONÓMICA SUSTITUTIVA
2. INICIATIVA	PRIVADA
3. PLAZOS	2º QUINQUENIO- Indicativo
4. PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	-
5. PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
6. PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
7. PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	-
8. PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	-

OTRAS DETERMINACIONES		
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

(1) Igualmente corresponde al titular del suelo, el aprovechamiento objetivo restante (una vez descontado el 90% del aprovechamiento medio, el 10% del incremento y los excesos).

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE DOTACIÓN VINCULADA A INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS. IDENTIFICACIÓN: ACTUACIÓN DE ADQUISICIÓN DE SUELO (AA- D-09)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-20. PATIO COSSÍO
4. TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA



ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE DOTACIÓN NO VINCULADA A INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS IDENTIFICACIÓN: ACTUACIÓN DE ADQUISICIÓN DE SUELO (AA-D- 10)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-21. RECONFIGURACIÓN DEL VIARIO DEL ENTORNO DEL MONASTERIO DE LA VICTORIA
3. TIPO DE ACTUACION	ASISTEMÁTICA



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	
1. CLASE DE SUELO I	SUELO URBANO
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL AER (AA-D).	2.428 m2
2. USO	Espacios Libres

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS LOCALES		
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
-	2.428 m2	- -- m2

III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS	
1. ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ATA-02
2. AP. MEDIO (UA/ m2)	1,1683
3. APROVECHAMIENTO OBJETO DE COMPENSACIÓN	2.836,69
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.553,02
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	283,67

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN	
a. Mejorar la permeabilidad transversal de la manzana circunscrita por las calles, Valdés, San Bartolomé, Los Moros y Comedias mediante la propuesta de un espacio libre al objeto de esponjar la trama urbana y recuperar para la ciudad el "Patio Cossío", convirtiéndolo en una plaza pública para la ciudad.	
b. Recuperación del patio de Cossío a su estado originario, en relación con la construcción de las arcadas perimetrales de las que aún quedan vestigios a modo de pérgolas, en dos de sus caras	

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.	
1. GESTIÓN	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/RESERVA APROVECHAMIENTO/EXPROPIACIÓN
2. INICIATIVA	PÚBLICA
2	1º QUINQUENIO - Indicativo

OTRAS DETERMINACIONES		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)				
1. CLASE DE SUELO I		SUELO URBANO		
2. SITUACIÓN		BÁSICA DE URBANIZADO		
3. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO		
12.464 m2	11.766 m2	-	-	m2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)				
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL AER (AA-D).		40.020 m2		
2. USO		Equip. y Espacios Libres		
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS LOCALES				
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO		
-	4.816 m2	-	2.875 m2	- 8.099- m2

III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS	
1. ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	EXCLUIDA ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO
2. AP. MEDIO (UA/ m2)	
3. APROVECHAMIENTO OBJETO DE COMPENSACIÓN	

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN	
a. Aportar argumentos de diseño urbano que consigan revertir la actual marginalidad escénica y paisajística del entorno del Monasterio de la Victoria, con la finalidad de obtener un espacio ajustado a la vocación simbólica, referencial y emblemática.	
b. Eliminar el trazado diagonal de la antigua carretera nacional, reconduciendo el tráfico rodado hacia los límites del espacio, al objeto de otorgar protagonismo al transporte público y al peatón	

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.	
1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	PÚBLICA
2. INICIATIVA	PÚBLICA
3. PLAZOS	1º QUINQUENIO - Indicativo

OTRAS DETERMINACIONES		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. CARÁCTER: ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO VINCULADA A DOTACIÓN. IDENTIFICACIÓN: AREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AIA-06)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-22. CALLE PALACIOS
4. TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).	
Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son: • Revitalizar este ámbito del Barrio Bajo del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María mediante la implantación servicios terciarios y turísticos, que contribuya a significar y dinamizar el centro de gravedad del Conjunto Histórico • Reciclaje y desfuncionalización de determinados cascos de bodegas pertenecientes a la Bodega Cuesta (Bodega Medinaceli y Bodega Honda).	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)				
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO			
4. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES				
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO
-	m2	-	m2	- m2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)				
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	2.277	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	1,46 m2/m2
2. USO	SERVICIOS T.		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.346 m2

III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS						
ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ADA-05	APROVECHAMIENTO				
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/m2)	AP. OBJE (1)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1	1,0574	3.042,64	2.166,92	83,90	634,95
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75					
SERVICIOS TERCARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESION DE SUELO INTERIOR	1					
CESION DE SUELO EXTERIOR	0,975					
CESION EQ CONSTRUIDO	0,975					
GESTIÓN	1,1					

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.				
Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre la definición de la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas.				

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)				
I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA				
1. DENSIDAD	0	viv./has	2. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 viv.
3. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	0	viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCARIA	2.277 m2

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)					
ORDENANZA DE APLICACIÓN		SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)					
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)		2.277	678	0,29	
SERVICIOS TERCARIOS COMERCIAL-OFICINAS (ZO-ST-CO)		2.277	2.668	1,18	-

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES				
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO (2)
-	m2	-	m2	- m2

IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN				
1. GESTIÓN	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/COMPENSACIÓN ECONÓMICA SUSTITUTIVA			
2. INICIATIVA				
3. PLAZOS	1º QUINQUENIO- Indicativo			
4. PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	-			
5. PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-			

6. PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
7. PLAZOS DE INICIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	-
8. PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	-

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

(1) Igualmente corresponde al titular del suelo, el aprovechamiento objetivo restante (una vez descontado el 90% del aprovechamiento medio, el 10% del incremento y los excesos).

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. CARÁCTER: ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO VINCULADA A DOTACIÓN. IDENTIFICACIÓN: AREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AIA-07)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-23. CALLE DE LA ROSA
4. TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).	
Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son: a. Mejora de relaciones en el interior de la manzana, a tal fin, se propone el uso residencial sobre la parcela originaria, con la finalidad de completar la manzana residencial en la que se integra, mediante la disposición de un sistema de espacios edificables que se ajuste a la materialización de una oferta residencial diversa y plural, y que resuelva adecuadamente el acordamiento, por una parte, con las edificaciones recayentes sobre la calle de la Rosa, evitando la aparición de medianeras vistas. b. Asegurar una reserva equilibrada de viviendas sometidas a algún régimen de protección en el ámbito del Conjunto Histórico. c. Contribuir a la mejora dotacional del Conjunto Histórico, con la adquisición de terreno con destino a uso público vinculado a una actuación aislada, localizada fuera del AER, pero integradas en su ámbito de transferencia de aprovechamiento, en atención a los aprovechamientos atribuidos a este AER.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO: SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.225	m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO			
4. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES				
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO
-	m2	-	m2	- m2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES						
1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	1.914	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	2	m2/m2	
2. USO	RESIDENCIAL		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.828	m2	
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS						
ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ATA-02	APROVECHAMIENTO				
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m2)	AP. OBJE (UA) (1)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1	1,1683	3.296,28	2.012,56	90,62	1.060,10
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,80					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75					
SERVICIOS TERCIARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCIARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESION DE SUELO INTERIOR	1					
CESION DE SUELO EXTERIOR	0,925					
CESION EQ CONSTRUIDO	0,975					
GESTIÓN		1,10				

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:

- Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada.
- Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas.
- Localizar la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

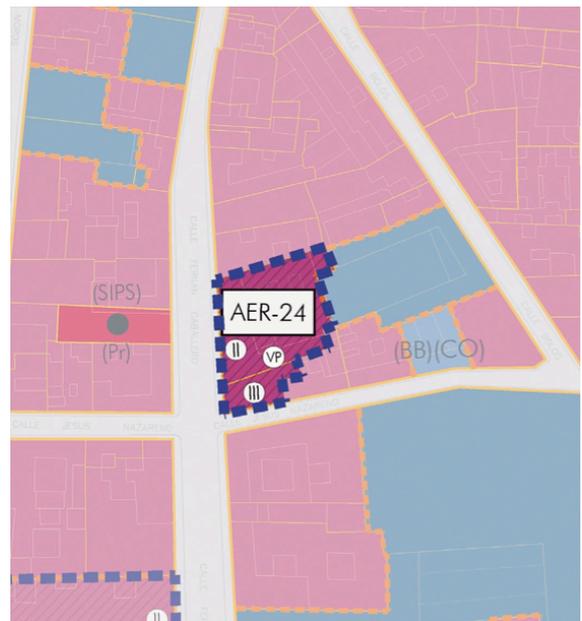
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA					
1. DENSIDAD	182	viv./has	2. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	35	viv.
3. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	14	viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	766	m2
II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)					

ORDENANZA DE APLICACIÓN		SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)					
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)		1.714	3.062	1,78	35
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)					
SERVICIOS TERCIARIOS COMERCIAL-OFICINAS (ZO-ST-CO)			766	0,44	
III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-	m2	-	m2	200	m2
IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN					
1. GESTIÓN		TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/COMPENSACIÓN ECONÓMICA SUSTITUTIVA			
2.INICIATIVA		PRIVADA			
3.PLAZOS		1º QUINQUENIO- Indicativo			
4.PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)		1 AÑO DESDE ENTRADA EN VIGOR DEL PEPRICHYE			
5.PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		2 AÑOS DESDE APROBACIÓN DEL E.D			
6.PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		2 AÑOS A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL P.U. O PROYECTO DE OBRA ORDINARIA			
7.PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA		2 AÑOS DESDE LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN			
8.PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA		30 MESES DESDE SOLICITUD LICENCIA OBRAS (PUDIENDO AMPLIARSE 15 MESES)			
OTRAS DETERMINACIONES					
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN					
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN		ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA		
		X	X		

(1) Igualmente corresponde al titular del suelo, el aprovechamiento objetivo restante (una vez descontado el 90% del aprovechamiento medio, el 10% del incremento y los excesos).

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. CARÁCTER: ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO VINCULADA A DOTACIÓN. IDENTIFICACIÓN: AREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AIA-08)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-24. FERNÁN CABALLERO
4. TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).	
Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son:	
a. Mejorar las relaciones en el interior de la manzana en la que se inserta a través de la unificación del uso predominante residencial.	
b. Obtener un sistema de espacios edificables que se ajuste a la materialización de una oferta residencial diversa y plural.	
c. Asegurar una reserva equilibrada de viviendas sometidas a algún régimen de protección en el ámbito del Conjunto Histórico	
d. Mejorar la escena urbana mediante el sellado de las medianeras existentes.	
e. Contribuir a la mejora dotacional del Conjunto Histórico, con la adquisición de terreno con destino a uso público vinculado a una actuación aislada, localizadas fuera del AER-, pero integrada en su ámbito de transferencia de aprovechamiento, en atención a los aprovechamientos atribuidos a este AER	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.619	m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO		18		
4. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-	m2	-	m2	-	m2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)						
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES						
1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	830	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	1,95	m2/m2	
2. USO	RESIDENCIAL		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.619	m2	
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS						
ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO		ATA-02	APROVECHAMIENTO			
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/m2)	AP. OBJE (UA) (1)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1					
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70					

SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75	1,1683	1.044,00	872,74	26,17	74,29
SERVICIOS TERCIARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCIARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESION DE SUELO INTERIOR	1					
CESION DE SUELO EXTERIOR	0,925					
CESION EQ CONSTRUIDO	0,975					
GESTIÓN	1,10					

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:

- Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada.
- Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

1. DENSIDAD	216	viv./has	2. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	18	viv.
3. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	18	viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0	m2

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	830	1.619	1,95	18
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)				
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)				
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)				
SERVICIOS TERCIARIOS COMERCIAL-OFCINAS (ZO-ST-CO)				

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO (2)
-	m2	-
		m2

IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. GESTIÓN	TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS/COMPENSACIÓN ECONÓMICA SUSTITUTIVA
2.INICIATIVA	PRIVADA
3.PLAZOS	2º QUINQUENIO- Indicativo
4.PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	1 AÑOS DESDE INICIO DEL QUINQUENIO
5.PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
6.PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
7.PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	2 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEL E.D.
8.PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	30 MESES DES DE SOLICITUD LICENCIA OBRAS (PUDIENDO AMPLIARSE 15 MESES)

(1) Igualmente corresponde al titular del suelo, el aprovechamiento objetivo restante (una vez descontado el 90% del aprovechamiento medio, el 10% del incremento y los excesos).

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. CARÁCTER: ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO VINCULADA A DOTACIÓN. IDENTIFICACIÓN: AREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AIA-09)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AER-25. CALLE SANTA MARÍA
4.TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).	
Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son: a. Generar un foco de centralidad en el centro de gravedad del Conjunto Histórico, aprovechando la presencia del Mercado de la Concepción y teniendo en cuenta la posición de charnela entre el Barrio Bajo y el Barrio Alto que ocupa esta área; con la finalidad de dinamizar el comercio en el Centro, mediante la implantación de usos terciarios u otros usos compatibles en las parcelas comprendidas entre las calles Sierpes y Santa María. b. Actuación vinculada a la rehabilitación del Mercado de la Concepción y renovación de las actuales instalaciones. c. Habilitar la conexión entre las calles Sierpes y Santa María	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:		m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO				
4.SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-	m2	-	m2	-	m2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	1.127	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	1,25	m2/m2
2. USO	SERVICIOS TERCARIOS: C.O.		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.409	m2

III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS

ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	ATA-03	APROVECHAMIENTO				
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m2)	AP. OBJE (UA) (1)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
USO Y TIPOLOGÍA						
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1	1,6503	1.859,88	1.673,89	34,89	0
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75					
SERVICIOS TERCARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8					
SERVICIOS TERCARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9					
SERVICIOS TERCARIOS SINGULARES	1,2					
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65					
URBANIZACIÓN						
CESION DE SUELO INTERIOR	1					
CESION DE SUELO EXTERIOR	1					
CESION EQ CONSTRUIDO	1					
GESTIÓN		1,10				

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

Será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle sobre la totalidad del área, el cual deberá incidir sobre las siguientes cuestiones fundamentales:

- Concretar la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada.
- Definir especialmente la ordenación de la volumetría edificatoria resultante buscando la máxima integración en el entorno urbano y evitando, en cualquier caso, la aparición de medianeras vistas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA					
1. DENSIDAD		viv./has	2. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS		viv.
3. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	-	viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCARIA	1.409	m2

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)				
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)				
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)				
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)				
SERVICIOS TERCARIOS SINGULARES	1.127	1.409	1,25	-

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO (2)
-	m2	-
	-	m2

IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. GESTIÓN	
2. INICIATIVA	PRIVADA
3. PLAZOS	1º QUINQUENIO- Indicativo
4. PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	-
5. PLAZOS PARA INCIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
6. PLAZOS PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	-
7. PLAZOS DE INCIO DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	-
8. PLAZOS DE FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	-

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA
	X	X

(1) Igualmente corresponde al titular del suelo, el aprovechamiento objetivo restante (una vez descontado el 90% del aprovechamiento medio, el 10% del incremento y los excesos).

ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CARÁCTER: DE RENOVACIÓN URBANA. IDENTIFICACIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN (UET-01)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	AERT-01 . JARDÍN DEL CANO II
4. TIPO DE EJECUCIÓN	SISTEMÁTICA (UNIDAD DE EJECUCIÓN)
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR).	
Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta son los establecidos en la Modificación Puntual (MP) del P.G.M.O en las unidades de Ejecución PERI-CC-12, Jardín de Cano, E.D. Avenida de Sanlúcar, Bodegas Sancho y Actuaciones Aisladas CC-26 A CC-31. Aprobada Definitivamente el 3 de febrero del 2000. En dicha modificación se delimitaban dos unidades de ejecución en las que se detallaba la ordenación pormenorizada, de manera que no precisaban de ningún instrumento de desarrollo posterior. Pues bien, en la nueva ficha aprobada se identificaba el ámbito correspondiente al Jardín de Cano II como S-CC-12b g.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:		m2
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO				
4. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
-	m2	-	m2	-	m2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL AER (AIA).	12.149	m2	3. COEF. EDIFICABILIDAD	1,076	m2/m2
2. USO	RESIDENCIAL		4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.080	m2

III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS							
ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	s/ MP	APROVECHAMIENTO					
COEFICIENTES		AP. MEDIO (UA/ m2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
USO Y TIPOLOGÍA							
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)	1	s/ MP	s/ MP	s/ MP	s/ MP	s/ MP	
RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)	1						
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)	0,70						
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)	0,75						
SERVICIOS TERCIARIOS: OFICINAS (ZO-ST-O)	0,8						
SERVICIOS TERCIARIOS: COMERCIAL (ZO-ST-C)	0,9						
VIVIENDA PROTEGIDA	0,65						
URBANIZACIÓN		s/ MP	s/ MP	s/ MP	s/ MP	s/ MP	
CESION DE SUELO INTERIOR							0,925
CESION DE SUELO EXTERIOR							1
CESION EQ CONSTRUIDO							0,925
GESTIÓN		1					

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.					
--	--	--	--	--	--

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)					
I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA					
1. DENSIDAD	106	viv./has	2. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	129	viv.
3. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS PROT	-	viv	4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1.850	m2
II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)					
ORDENANZA DE APLICACIÓN		SUP. DE SUELO	MAX. EDIF	EDIF. NETA	VIVIENDAS
RESIDENCIAL BARRIO BAJO (ZO-BB)					

RESIDENCIAL BARRIO ALTO (ZO-BA)					
INDUSTRIAL BODEGUERO (ZO-IB)					
SERVICIOS TURÍSTICOS (ZO-ST-H)					
SERVICIOS TERCIARIOS COMERCIAL-OFCINAS (ZO-ST-CO)					
III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
2.593	m2	4.444	m2	1.614	m2
IV DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN					
1. SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN		
2. INICIATIVA			PRIVADA		
3. PLAZOS			1º QUINQUENIO- Indicativo		
OTRAS DETERMINACIONES					
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN					
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN		ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA		
			X		

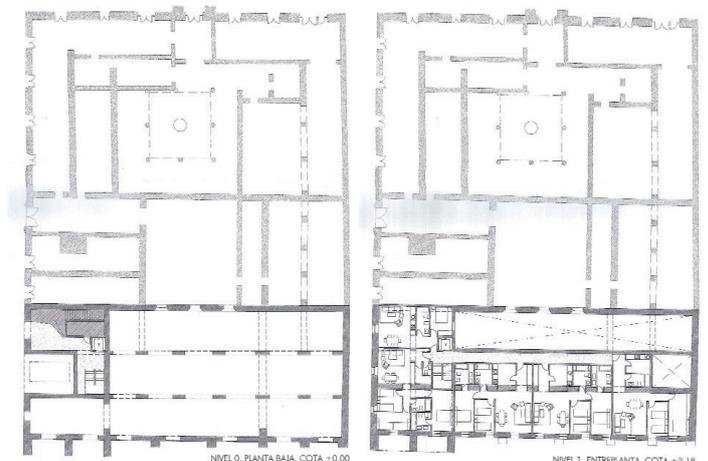
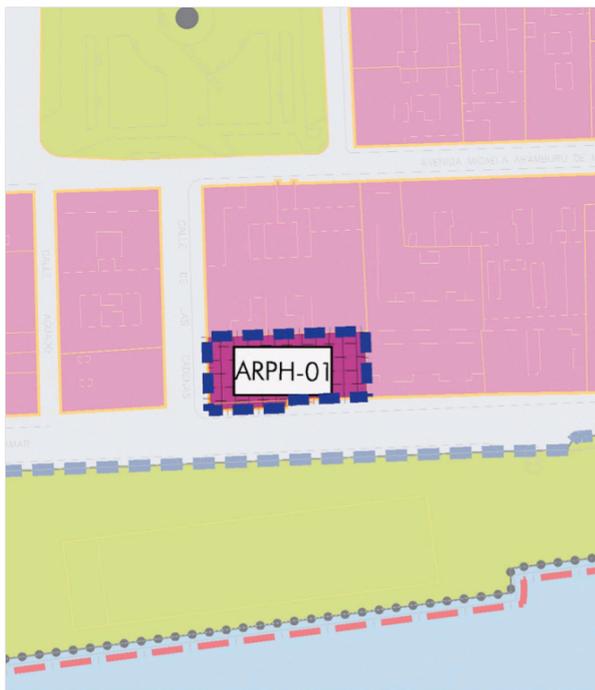
Será de aplicación lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de las NN.UU y Ordenanzas del presente Plan Especial.

ACTUACIONES DE RECUPERACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO (ARPH)	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. ÁMBITO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO
3. DENOMINACIÓN	ARPH-01. CASA DE LAS CADENAS
4. TIPO DE EJECUCIÓN	ASISTEMÁTICA

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> Recuperación de un bien protegido que ha sido declarado por sentencia firme ilegalmente demolido, y sobre el que se hace necesario adoptar las medidas de restitución de la legalidad mediante la reconstrucción del mismo. 	

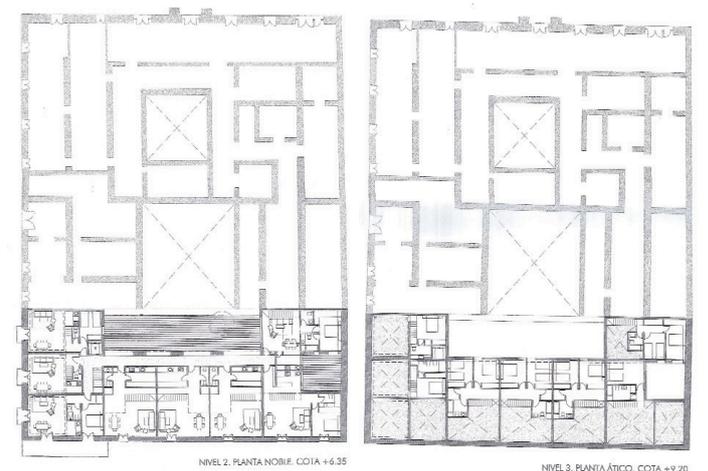
DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.	
1. GESTIÓN	
2. INICIATIVA	PRIVADA
3. PLAZOS	1º QUINQUENIO - Indicativo

OTRAS DETERMINACIONES		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.) O DE OBRA ORDINARIA



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. SITUACIÓN BÁSICA	SUELO URBANIZADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPRR)			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL ARPH.	608	m2	
2. USO	RESIDENCIAL		
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS LOCALES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO		VIARIO
-	m2	-	m2
III. DETERMINACIONES SOBRE APROVECHAMIENTOS			
1. ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	EXCLUIDA ÁMBITO DE DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO		
2. AP. MEDIO (UA/ m2)	-		
3. APROVECHAMIENTO OBJETO DE COMPENSACIÓN	-		



AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA
ANUNCIO

En cumplimiento de lo regulado en el art. 43 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público que mediante Decreto de fecha de 14 de mayo de 2021 del Sr. Concejil-Delegado del Área de Urbanismo y Medio Ambiente de este Excmo. Ayuntamiento, ha sido admitido a trámite el Proyecto de Actuación (PA 05/18) para la implantación de Bodega Vinícola, en finca sita en Carretera Conil-Barbate A-2233, PK. 9.8, con Referencia Catastral nº 11039A032001490000RG, Polígono 32, Parcela 149, "Villacardosa Alta", del Término Municipal de Vejer de la Frontera (Finca Registral nº 7.148, de las de Vejer de la Frontera inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate); promovido por D. José Manuel Benítez Rivera (con DNI nº XXXXXX02-J), quedando sometido el expediente a Información Pública por plazo de VEINTE DÍAS a contar desde el siguiente al de esta publicación, estando el mismo a disposición de los interesados en el Área de Urbanismo y Medio Ambiente, sita en Avda. Andalucía, Edificio Zona Franca – Local 30, de esta localidad.

21/05/2021. LA OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES DE SECRETARÍA GENERAL. Mónica Salvago Enríquez. Firmado.

Nº 42.562

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA
ANUNCIO

En el Boletín Oficial de la Provincia de 6 de mayo de 2021, se insertó anuncio de apertura de trámite de información pública del expediente:

- Expediente de Modificación de Crédito 003/2021 en el Presupuesto Municipal para el ejercicio 2021, prórroga del 2020, mediante créditos extraordinarios, con el objeto de dotar créditos para la adecuación de los viales necesarios para la celebración del Gran Premio de La Merced en la Avenida Chema Rodríguez y Avenida Olimpiada, para los que no existe crédito previsto en el actual presupuesto y no pueden ser demorados hasta el ejercicio siguiente.

Aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno de 29 de abril de 2021.

Transcurrido el plazo de información pública, no se ha presentado reclamación o sugerencia alguna.

En atención a lo dispuesto en el artículo 177.2 en relación con el 169.1 del 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 (TRLRHL), el acuerdo de aprobación inicial se entiende elevado automáticamente a definitivo, entrando en vigor y produciendo plenos efectos al día siguiente de su publicación en el BOP.

A estos efectos, a continuación se publica el resumen del acuerdo de

Modificación de Créditos en el Presupuesto Municipal:	
Necesidades de crédito	25.000,00€
a) Créditos Extraordinarios	25.000,00€
Capítulo 6	25.000,00€
Financiación	25.000,00€
a) Baja por anulación de gastos	25.000,00€
Capítulo 2	25.000,00€

Lo que se hace público para general conocimiento, en Jerez de la Frontera. 28/05/21. El Secretario General del Pleno. Fdo.: Juan Carlos Utrera Camargo. Nº 43.955

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA
ANUNCIO

En el Boletín Oficial de la Provincia de 6 de mayo de 2021, se insertó anuncio de apertura de trámite de información pública del expediente:

- Expediente de Modificación de Crédito 018/2021 en el Presupuesto Municipal para el ejercicio 2021, prórroga del 2020, mediante créditos extraordinarios y suplementos de créditos, para atender gastos específicos y determinados, para los que no existe crédito suficiente y no pueden ser demorados hasta el ejercicio siguiente, siendo su finalidad:

1) Mejora en la vía pública, así como en espacios públicos que actualmente se encuentran en un estado degradado, por un importe total de 1.016.053,02€.

2) Nueva distribución de los remanentes de créditos vinculados a la subvención que la Excmo. Diputación Provincial de Cádiz concedió al Ayuntamiento de Jerez para el desarrollo del Plan Invierte Social Covid-19, y dar así cumplimiento a la Addenda al convenio de fecha 11 de diciembre de 2021 por importe de 121.168,76€.

3) Dotaciones de crédito por importe de 128.740,75 € para la realización de la obra: "Renovación de acerados y mejora de accesibilidad del entorno de Puertas Sur", que contempla la renovación de acerados, así como la mejora de la accesibilidad peatonal del entorno de la Avenida Puertas Sur.

4) Financiar el Proyecto Municipal de finalización del Centro de Nuevas Tecnologías de las Áreas de Seguridad y Movilidad en Avda. de la Universidad, con la garantía incautada de 112.053,84 € en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 27 de agosto de 2020.

Aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno de 29 de abril de 2021.

Transcurrido el plazo de información pública, no se ha presentado reclamación o sugerencia alguna.

En atención a lo dispuesto en el artículo 177.2 en relación con el 169.1 del 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 (TRLRHL), el acuerdo de aprobación inicial se entiende elevado automáticamente a definitivo, entrando en vigor

y produciendo plenos efectos al día siguiente de su publicación en el BOP.

A estos efectos, a continuación se publica el resumen del acuerdo de

Modificación de Créditos en el Presupuesto Municipal:	
Necesidades de crédito	1.378.016,37€
a) Créditos Extraordinarios	1.144.793,77€
Capítulo 6	1.144.793,77€
b) Suplemento de Créditos	233.222,60€
Capítulo 4	121.168,76€
Capítulo 6	112.053,84€
Financiación	1.378.016,37€
a) Baja por anulación de gastos	1.215.962,53€
Capítulo 1	121.168,76€
Capítulo 6	1.032.089,30€
Capítulo 7	62.704,47€
b) Desviación positiva de Remanentes de Tesorería para Financiación afectada de 2020	162.053,84€
Capítulo 8	162.053,84€

Lo que se hace público para general conocimiento, en Jerez de la Frontera. 28/05/21. El Secretario General del Pleno. Fdo.: Juan Carlos Utrera Camargo. Nº 43.960

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 3

CADIZ

EDICTO

Procedimiento: Despidos/Ceses en general 300/2021. Negociado: 6. N.I.G.: 110124442010000809. De: D.FRANCISCO JESUS GUTIERREZ. Abogado: ISABEL MARIA RUBIO CIA. Contra: AI DENMARK OPCO 35 SLU y DENTOESTETIC CENTRO DE SALUD Y ESTETICA DENTAL SL (DENTIX).

Dª. LIDIA ALCALA COIRADA, LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO 3 DE CADIZ

HACE SABER: Que en virtud de proveído dictado en fecha 26/04/21 en los autos número 300/2021, se ha acordado citar a DENTOESTETIC CENTRO DE SALUD Y ESTETICA DENTAL SL (DENTIX) como parte demandada por tener ignorado paradero para que comparezcan el próximo día 12 DE ENERO DE 2022 A LAS 12:30 HORAS para asistir a los actos de conciliación y juicio en su caso, que tendrán lugar en este Juzgado de lo Social, sito en ESTADIO RAMON DE CARRANZA-FONDO SUR- 3ª PLANTA debiendo comparecer personalmente o por persona legalmente apoderada y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Igualmente, se le cita para que en el mismo día y hora, la referida parte realice prueba de CONFESION JUDICIAL.

Se pone en conocimiento de dicha parte, que tiene a su disposición en la Secretaría de este juzgado de lo Social copia de la demanda presentada.

Y para que sirva de citación a DENTOESTETIC CENTRO DE SALUD Y ESTETICA DENTAL SL (DENTIX).

Se expide la presente cédula de citación para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y para su colocación en el tablón de anuncios.

En CADIZ, a diecinueve de mayo de dos mil veintiuno. LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. LIDIA ALCALA COIRADA. Firmado.

Nº 41.549

JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1

ALGECIRAS

EDICTO

D/Dª JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE ALGECIRAS.

HACE SABER: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 50/2018 a instancia de la parte actora D/Dª. ENYA FEIJOO MARINI contra GRUPO 3ML MARBELLA 2016 SL y FOGASA sobre Procedimiento Ordinario se ha dictado RESOLUCION de fecha 13/5/2021 del tenor literal siguiente:

SENTENCIA

En la Ciudad de Algeciras, a 13 de mayo de 2021

Dª María Teresa Vidaurreta Porrero, Juez del Juzgado de lo Social nº 1 de esta ciudad, ha visto los presentes autos con el nº 50/2018-Asobre Reclamación de Cantidad, promovido a instancia de Dª Enya Feijoo Marinicontra GRUPO 3ML MARBELLA 2016 S.L., con citación del FOGASA.

FALLO

Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta por Dª Enya Feijoo Marinicontra GRUPO 3ML MARBELLA 2016 S.L., condenándola al pago de una cantidad total brutos de 1.601'47 euros por conceptos salariales y extrasalariales, y 122'94 euros por la indemnización, más el 10% de interés por mora sobre los conceptos salariales.

El FOGASA responderá con carácter subsidiario, en su caso, en los términos previstos en el artículo 33 del ET y concordantes.

Notifíquese la presente resolución a las partes. Esta sentencia es FIRME, y contra la misma no cabe interponer recurso alguno (artículo 191.2.g), párrafo segundo de la LRJS).

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará certificación a los autos para su debido cumplimiento, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación al demandado GRUPO 3ML MARBELLA 2016 SL actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA CADIZ con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

En Algeciras, a trece de mayo de dos mil veintiuno. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes." **Nº 41.564**

**JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1
ALGECIRAS
EDICTO**

D/Dª JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE ALGECIRAS.

HACE SABER: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 288/2018 a instancia de la parte actora D/Dª. CHARYSELL BONUS SOLLER contra RYDER CLUBS RESTAURANTES SL, GRUPO 3ML MARBELLA 2016 SL, COSTAGOL 73 SA, SERVICIOS TURISTICOS Y HOSTELEROS DE SAN ROQUE S.L., BURGOS PROPERTIES S.L.U. y PROMAGA S.A. sobre Procedimiento Ordinario se ha dictado RESOLUCION de fecha sentencia de fecha 13/5/2021 del tenor literal siguiente:

SENTENCIA

En la Ciudad de Algeciras, a 13 de mayo de 2021

Dª María Teresa Vidaurreta Porrero, Juez del Juzgado de lo Social nº 1 de esta ciudad, ha visto los presentes autos con el nº 288/2018-CH sobre Reclamación de Cantidad, promovido a instancia de Dª Charisell Bonus Soller contra SERVICIOS TURÍSTICOS Y HOTELEROS SAN ROQUE S.L., COSTAGOL 73 S.A., GRUPO 3ML MARBELLA 2016 S.L., RYDER CLUBS RESTAURANTES S.L., BURGOS PROPERTIES S.L.U. y PROMAGA S.A., con citación del FOGASA.

FALLO

Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta por Dª Charisell Bonus Soller contra RYDER CLUBS RESTAURANTES S.L., COSTAGOL 73 S.A., GRUPO 3ML MARBELLA 2016 S.L., y SERVICIOS TURÍSTICOS Y HOTELEROS SAN ROQUE S.L., condenándolas solidariamente al pago de una cantidad total brutos de 8.405'90 euros por conceptos salariales y extrasalariales, y 1.213'20 euros por la indemnización, más el 10% de interés por mora sobre los conceptos salariales.

Se desestima la demanda frente a BURGOS PROPERTIES S.L.U. y PROMAGA S.A., absolviéndolas de los pedimentos formulados en su contra.

El FOGASA responderá con carácter subsidiario, en su caso, en los términos previstos en el artículo 33 del ET y concordantes.

Notifíquese la presente resolución a las partes, advirtiéndole que contra la misma cabe RECURSO DE SUPPLICACIÓN en el plazo de CINCO DÍAS a contar desde el siguiente a su notificación, ante la Sala de lo Social del Tribunal Superior Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, recurso que deberá anunciarse ante este Juzgado conforme al artículo 194 LRJS mediante comparecencia, por escrito o por simple manifestación ante este Juzgado.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará certificación a los autos para su debido cumplimiento, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación al demandado RYDER CLUBS RESTAURANTES SL, GRUPO 3ML MARBELLA 2016 SL, COSTAGOL 73 SA, SERVICIOS TURISTICOS Y HOSTELEROS DE SAN ROQUE S.L., BURGOS PROPERTIES S.L.U. y PROMAGAS A. actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

En Algeciras, a trece de mayo de dos mil veintiuno. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. JESÚS MARÍA SEDEÑO MARTÍNEZ. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes." **Nº 41.570**

**JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1
ALGECIRAS
EDICTO**

D/Dª JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE ALGECIRAS.

HACE SABER: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 289/2018 a instancia de la parte actora D/Dª. MARIA SHIELA BARONA FLORES contra RYDER CLUBS RESTAURANTES SL, GRUPO 3ML MARBELLA 2016 SL, COSTAGOL 73 SA, EMPRESAS SERVICIOS TURISTICOS Y HOSTELEROS DE SAN ROQUE S.L., BURGOS PROPERTIRES S.L.U. y PROMAGA S.A. sobre Procedimiento Ordinario se ha dictado RESOLUCION de fecha 13 de mayo de 2021 del tenor literal siguiente:

SENTENCIA

En la Ciudad de Algeciras, a 13 de mayo de 2021

Dª María Teresa Vidaurreta Porrero, Juez del Juzgado de lo Social nº 1 de esta ciudad, ha visto los presentes autos con el nº 289/2018-MA sobre Reclamación de Cantidad, promovido a instancia de Dª María Shiela Barona Flores contra SERVICIOS TURÍSTICOS Y HOTELEROS SAN ROQUE S.L., COSTAGOL 73 S.A., GRUPO 3ML MARBELLA 2016 S.L., RYDER CLUBS RESTAURANTES S.L., BURGOS PROPERTIES S.L.U. y PROMAGA S.A., con citación del FOGASA.

FALLO

Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta por Dª María Shiela Barona Flores contra RYDER CLUBS RESTAURANTES S.L., COSTAGOL 73 S.A., GRUPO 3ML MARBELLA 2016 S.L., y SERVICIOS TURÍSTICOS Y HOTELEROS SAN ROQUE S.L., condenándolas solidariamente al pago de una cantidad total brutos de 6.151'32 euros por conceptos salariales y extrasalariales, más el 10% de interés por mora sobre los conceptos salariales.

Se desestima la demanda frente a BURGOS PROPERTIES S.L.U. y PROMAGA S.A., absolviéndolas de los pedimentos formulados en su contra.

El FOGASA responderá con carácter subsidiario, en su caso, en los términos previstos en el artículo 33 del ET y concordantes.

Notifíquese la presente resolución a las partes, advirtiéndole que contra la misma cabe RECURSO DE SUPPLICACIÓN en el plazo de CINCO DÍAS a contar desde el siguiente a su notificación, ante la Sala de lo Social del Tribunal Superior Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, recurso que deberá anunciarse ante este Juzgado conforme al artículo 194 LRJS mediante comparecencia, por escrito o por simple manifestación ante este Juzgado.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará certificación a los autos para su debido cumplimiento, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación al demandado RYDER CLUBS RESTAURANTES SL, GRUPO 3ML MARBELLA 2016 SL, COSTAGOL 73 SA, EMPRESAS SERVICIOS TURISTICOS Y HOSTELEROS DE SAN ROQUE S.L., BURGOS PROPERTIRES S.L.U. y PROMAGA S.A. actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA CADIZ, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

En Algeciras, a trece de mayo de dos mil veintiuno. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes." **Nº 41.574**

**JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1
ALGECIRAS
EDICTO**

D/Dª JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE ALGECIRAS.

HACE SABER: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 301/2018 a instancia de la parte actora D/Dª. SONIA MARTINEZ RUIZ contra GRUPO 3ML MARBELLA 2016 SL y FOGASA sobre Procedimiento Ordinario se ha dictado RESOLUCION de fecha 13/5/2021 del tenor literal siguiente:

SENTENCIA

En la Ciudad de Algeciras, a 13 de mayo de 2021

Dª María Teresa Vidaurreta Porrero, Juez del Juzgado de lo Social nº 1 de esta ciudad, ha visto los presentes autos con el nº 301/2018-AS sobre Reclamación de Cantidad, promovido a instancia de Dª Sonia Martínez Ruiz contra GRUPO 3ML MARBELLA 2016 S.L., con citación del FOGASA.

FALLO

Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta por Dª Sonia Martínez Ruiz contra GRUPO 3ML MARBELLA 2016 S.L., condenándola al pago de una cantidad total brutos de 2.491'70 euros por conceptos salariales y extrasalariales, y 85'58 euros por la indemnización, más el 10% de interés por mora sobre los conceptos salariales.

El FOGASA responderá con carácter subsidiario, en su caso, en los términos previstos en el artículo 33 del ET y concordantes.

Notifíquese la presente resolución a las partes. Esta sentencia es FIRME, y contra la misma no cabe interponer recurso alguno (artículo 191.2.g), párrafo segundo de la LRJS).

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará certificación a los autos para su debido cumplimiento, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación al demandado GRUPO 3ML MARBELLA 2016 SL actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA CADIZ, con la advertencia de que las

siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

En Algeciras, a trece de mayo de dos mil veintiuno. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

Nº 41.594

**JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1
ALGECIRAS
EDICTO**

D/Dª JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE ALGECIRAS.

HACE SABER: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 460/2018 a instancia de la parte actora D/Dª. JAVIER JESUS PACHECO DIAZ contra GRUPO 3ML MARBELLA 2016 SL y FOGASA sobre Procedimiento Ordinario se ha dictado RESOLUCION de fecha 13/5/2021 del tenor literal siguiente:

SENTENCIA

En la Ciudad de Algeciras, a 13 de mayo de 2021

Dª María Teresa Vidaurreta Porrero, Juez del Juzgado de lo Social nº 1 de esta ciudad, ha visto los presentes autos con el nº 460/2018-Asobre Reclamación de Cantidad, promovido a instancia de D. Javier Jesús Pacheco Díaz contra GRUPO 3ML MARBELLA 2016 S.L., con citación del FOGASA.

FALLO

Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta por D. Javier Jesús Pacheco Díaz contra GRUPO 3ML MARBELLA 2016 S.L., condenándola al pago de una cantidad total bruta de 7.957'48 euros por conceptos salariales y extrasalariales, y 673'73 euros por la indemnización, más el 10% de interés por mora sobre los conceptos salariales.

El FOGASA responderá con carácter subsidiario, en su caso, en los términos previstos en el artículo 33 del ET y concordantes.

Notifíquese la presente resolución a las partes, advirtiéndole que contra la misma cabe RECURSO DE SUPPLICACIÓN en el plazo de CINCO DÍAS a contar desde el siguiente a su notificación, ante la Sala de lo Social del Tribunal Superior Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, recurso que deberá anunciarse ante este Juzgado conforme al artículo 194 LRJS mediante comparecencia, por escrito o por simple manifestación ante este Juzgado.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará certificación a los autos para su debido cumplimiento, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación al demandado GRUPO 3ML MARBELLA 2016 SL actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA CADIZ, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

En Algeciras, a trece de mayo de dos mil veintiuno. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

Nº 41.597

**JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 2
JEREZ DE LA FRONTERA
EDICTO**

Procedimiento Ordinario 212/2019. Negociado: 6. N.I.G.: 11020442019000584. De: D/Dª. JUAN JOSE MARTIN MORILLO, CARMELO MARTIN PAREJA, JUAN ANTONIO VALLET CORONA, JOSE ENRIQUE FERNANDEZ VELASCO, MANUEL ANGEL PEREZ y ADRIAN PAREJA JOYA. Abogado: IVAN DIAZ PERALES. Contra: D/Dª. MALACON 2018 SL y NOVORIVER REFORMAS Y CONSTRUCCIONES SL.

D/Dª. ROSARIO MARISCAL RUIZ, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO 2 DE JEREZ DE LA FRONTERA

HACE SABER: Que en virtud de proveído dictado en esta fecha en los autos número 212/2019 se ha acordado citar a MALACON 2018 SL y NOVORIVER REFORMAS Y CONSTRUCCIONES SL como parte demandada por tener ignorado paradero para que comparezcan el próximo día 10-11-2021 A LAS 10.30 H. para asistir a los actos de conciliación y juicio en su caso, que tendrán lugar en este Juzgado de lo Social, sito en Av. Álvaro Domecq. Edificio Alcazaba debiendo comparecer personalmente o por persona legalmente apoderada y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Igualmente, se le cita para que en el mismo día y hora, la referida parte realice prueba de CONFESION JUDICIAL.

Se pone en conocimiento de dicha parte, que tiene a su disposición en la Secretaría de este juzgado de lo Social copia de la demanda presentada.

Y para que sirva de citación a MALACON 2018 SL y NOVORIVER REFORMAS Y CONSTRUCCIONES SL.

Se expide la presente cédula de citación para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y para su colocación en el tablón de anuncios.

En Jerez de la Frontera, a 18/5/21. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. ROSARIO MARISCAL RUIZ. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

Nº 41.600

**JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 2
JEREZ DE LA FRONTERA
EDICTO**

Procedimiento Ordinario 470/2019. Negociado: 6. N.I.G.: 110204420190001348. De: D/Dª. PABLO DE LA PEÑA LOPEZ. Abogado: PEDRO LOPEZ FERNANDEZ. Contra: D/Dª. VALLE ALTO MULTISERVICIOS SL.

D/Dª. ROSARIO MARISCAL RUIZ, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO 2 DE JEREZ DE LA FRONTERA

HACE SABER: Que en virtud de proveído dictado en esta fecha en los autos número 470/2019 se ha acordado citar a VALLE ALTO MULTISERVICIOS SL como parte demandada por tener ignorado paradero para que comparezcan el próximo día 12-1-2022 A LAS 10.45 H. para asistir a los actos de conciliación y juicio en su caso, que tendrán lugar en este Juzgado de lo Social, sito en Av. Álvaro Domecq. Edificio Alcazaba debiendo comparecer personalmente o por persona legalmente apoderada y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Igualmente, se le cita para que en el mismo día y hora, la referida parte realice prueba de CONFESION JUDICIAL.

Se pone en conocimiento de dicha parte, que tiene a su disposición en la Secretaría de este juzgado de lo Social copia de la demanda presentada.

Y para que sirva de citación a VALLE ALTO MULTISERVICIOS SL.

Se expide la presente cédula de citación para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y para su colocación en el tablón de anuncios.

En Jerez de la Frontera, a 18/5/21. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. ROSARIO MARISCAL RUIZ. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

Nº 41.602

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA
SALA DE LO SOCIAL
SEVILLA
EDICTO**

N.I.G.: 4109144S20150004069. Negociado: J. Recurso: Recursos de Suplicación 3120/2019. Juzgado origen: JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 5 DE SEVILLA. Procedimiento origen: Despido Objetivo individual 381/2015. Recurrente: GESTION Y DESARROLLO INMOBILIARIO DEL SUR SL, GESTORA INMOBILIARIA GENOR SL, GESTORA INMOBILIARIA TENDEL SL, GRUPO INMOBILIARIO ANDALUCIA GOLF SL, TRATAMINETO Y ESTUDIOS TECNICOS SL, CHIVALGES SL, CHIVAL PROMOCIONES INMOBILIARIAS SL, EL SOTO DE PANIAGUA SA, CLINICA CIUDAD DE ALGECIRAS SL, TARJE SLU Y UNIDAD DE GESTION Y ASESORAMIENTO DE LOS RECURSOS SL. Representante: MARIA JOSE FUSTER RUIZ. Recurrido: MANUEL GARCIA RODRIGUEZ, GRUPO TARJE SLU, GRUPO TARJE SLU, ANDAS SLU, HISPALIS DE TECNICOS ASOCIADOS SL, TINOL SL, TIMPA SL, GESTORA INMOBILIARIA BAHIA DE LA LUZ SL, GRUPO INMOBILIARIO PROCER SL, GRUPO INMOBILIARIO CASUT SL, INGENIERIA Y CONTROL DEL SUR SL, DESARROLLO Y CONTROL MEDIOAMBIENTAL SL, CLIMATIZACION Y MEDIO AMBIENTAL SL, CHIVAL SL, CHIVAL SUR SL, SOTOQUIVIR SL, SOTO MARKET SL, SOTOGRADE SIGLO XXI SL y FOGASA. Representante: BLANCA FERNANDEZ GONZALEZ.

D ALONSO SEVILLANO ZAMUDIO, LETRADO DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA DE LA SALA DE LO SOCIAL DE SEVILLA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA.

HACE SABER: Que en el Recurso de Suplicación nº 3120/19 -J, se ha dictado Sentencia por esta Sala, con fecha 13-05-21, resolviendo recurso de suplicación contra la resolución dictada por el Juzgado de lo Social nº 5 de Sevilla, en Procedimiento nº 381/15.

Del contenido de la sentencia podrá tener conocimiento mediante comparecencia en esta Sala, haciéndole saber que contra la misma podrá preparar Recurso de Casación para la Unificación de Doctrina en el plazo de los diez días siguientes a la presente notificación.

Y para que conste y sirva de NOTIFICACIÓN a CHIVALSUR S.L., cuyo actual paradero es desconocido expido el presente, para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

SEVILLA a 18 de mayo de dos mil veintiuno. EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DE LA SALA. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. ALONSO SEVILLANO ZAMUDIO. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

Nº 41.612

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA
SALA DE LO SOCIAL**

**SEVILLA
EDICTO**

N.I.G.: 1101244420180001185. Negociado: J. Recurso: Recursos de Suplicación 3916/2019. Juzgado origen: JUZGADO DE LO SOCIAL Nº1 DE CADIZ. Procedimiento origen: Seguridad Social en materia prestacional 420/2018. Recurrente: MUTUALIDAD DE ACCIDENTES DE TRABAJO FRATERNIDAD-MUPRESA. Representante: EMILIO ALVAREZ TIRADO. Recurrido: JUAN CARLOS CARRASCO RAMOS, INSTITUTO NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO ESTATAL, TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL Y EMPLEO SOSTENIBLE Y CUALIFICACIÓN SL. Representante: ANTONIO BARROSO TOSCANO.

ALONSO SEVILLANO ZAMUDIO, LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DE LA TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA. SALA DE LO SOCIAL SEDE SEVILLA

CERTIFICO: Que en el recurso nº 3916/2019 seguidos a instancia de D. JUAN CARLOS CARRASCO RAMOS contra INSS, TGSS, MUTUA FRATERNIDAD MUPRESA, la empresa EMPLEO SOSTENIBLE Y CUALIFICACIÓN S.L. y el SEPE, se ha dictado la siguiente resolución, cuyo tenor literal de la parte que interesa es el siguiente:

Que en el Recurso de Suplicación nº 3916/19, se ha dictado resolución por esta Sala, con fecha 13/05/21 resolviendo recurso de suplicación contra la sentencia dictada por el Juzgado de lo Social nº 1 de Cádiz, en Procedimiento nº 420/18.

Del contenido de la sentencia podrá tener conocimiento mediante comparecencia en esta Sala, haciéndosele saber que contra la misma podrá preparar Recurso de Casación para la Unificación de Doctrina en el plazo de los diez días siguientes a la presente notificación.

Y para que sirva de notificación en forma a EMPLEO SOSTENIBLE Y CUALIFICACIÓN SL, expido el presente.

En SEVILLA a 17 de mayo de dos mil veintiuno. EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DE LA SALA. ALONSO SEVILLANO ZAMUDIO. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

Nº 41.618

**JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1
ALGECIRAS
EDICTO**

Procedimiento Ordinario 103/2018, Negociado: T. N.I.G.: 1100444420181000101. De: D/Da. SERGIO RUBIRA CONEJERO. Contra: D/Da. CLAUDIO ORTTU y INDORAMA VENTURES QUIMICA SLU.

D/Dª. JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE ALGECIRAS

HACE SABER: Que en virtud de proveído dictado en esta fecha en los autos número 103/2018 se ha acordado citar a CLAUDIO ORTTU como parte demandada por tener ignorado paradero para que comparezcan el próximo día SIETE DE JULIO DE 2021, A LAS 10.50 y 11.00 HORAS para asistir a los actos de conciliación y juicio en su caso, que tendrán lugar en este Juzgado de lo Social, sito en AVDA VIRGEN DEL CARMEN Nº 55 (EDIFICIO AUDIENCIA PROVINCIAL) 11202 debiendo comparecer personalmente o por persona legalmente apoderada y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Igualmente, se le cita para que en el mismo día y hora, la referida parte realice prueba de CONFESION JUDICIAL.

Se pone en conocimiento de dicha parte, que tiene a su disposición en la Secretaría de este juzgado de lo Social copia de la demanda presentada.

Y para que sirva de citación a CLAUDIO ORTTU.

Se expide la presente cédula de citación para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y para su colocación en el tablón de anuncios.

En Algeciras, a dieciocho de mayo de dos mil veintiuno. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

Nº 41.644

**JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1
ALGECIRAS
EDICTO**

D. JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ, LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE ALGECIRAS.

HACE SABER: Que en la ejecución seguida en este Juzgado bajo el número 106/2021 a instancia de la parte ejecutante D. ALEJANDRO HERRERO TORREJON contra RG FORWARDING, S.L. y ERNESTO REY MOYA, S.L. sobre Ejecución de títulos judiciales se ha dictado AUTO Y DECRETO de fecha 13/05/21 del tenor literal siguiente:

"AUTO.- En Algeciras, a trece de mayo de dos mil veintiuno. PARTE DISPOSITIVA.- S.Sª. Iltma. DIJO: Procedase a la ejecución solicitada por ALEJANDRO HERRERO TORREJÓN, contra ERNESTO REY MOYA S.L. y RG FORWARDING de forma solidaria, por la cantidad de 1.278,21 EUROS, más 10% de mora procesal euros en concepto de principal, más la de 383 euros calculados para intereses y costas. Notifíquese a las partes, haciéndoles saber que en aplicación del artículo 53.2 de la LJS, en el primer escrito o comparecencia ante el órgano judicial, las partes o interesados, y en su caso los profesionales designados, señalarán un domicilio y datos completos para la práctica de actos de comunicación. El domicilio y los datos de localización facilitados con tal fin, surtirán plenos efectos y las notificaciones en ellos intentadas sin efecto serán válidas hasta tanto no sean facilitados otros datos alternativos, siendo carga procesal de las partes y de sus representantes mantenerlos actualizados. Asimismo deberán comunicar los cambios relativos a su número de teléfono, fax, dirección electrónica o similares, siempre que estos últimos estén siendo utilizados como instrumentos de comunicación con el Tribunal. Contra este auto podrá interponerse recurso de reposición, a interponer ante este órgano judicial, en el plazo de los TRES DÍAS hábiles siguientes a su notificación, en el que además de alegar las posibles infracciones en que hubiera incurrido la resolución y el cumplimiento o incumplimiento de los presupuestos y requisitos procesales exigidos, podrá deducirse la oposición a la ejecución despachada, aduciendo pago o cumplimiento documentalmente justificado, prescripción de la acción ejecutiva u otros hechos impositivos, extintivos o excluyentes de la responsabilidad que se pretenda ejecutar, siempre que hubieren acaecido con posterioridad a su constitución del título, no siendo la compensación de deudas admisible como causa de oposición a la ejecución. Así por este Auto, lo acuerdo mando y firma el Iltmo. SRA. Dª. MARIA TERESA VIDAURRETA PORRERO, JUEZ del JUZGADO DE LO SOCIAL ÚNICO DE ALGECIRAS. Doy fe.

DECRETO.- En Algeciras, a 13 de Mayo de 2021. PARTE DISPOSITIVA.- En orden a dar efectividad a las medidas concretas solicitadas, ACUERDO: Procedase al embargo de bienes de la ejecutada ERNESTO REY MOYA S.L. y RG FORWARDING S.L., por importe de 1278,2 euros en concepto de principal, más 383 euros presupuestados para intereses y costas a cuyo fin requiriese a la misma para que, en el plazo de DIEZ DIAS, abone dichas cantidades o manifieste relacionadamente bienes y derechos suficientes para cubrir la cuantía de la ejecución, con expresión, en su caso, de las cargas y gravámenes, así como, en el caso de inmuebles, si están ocupados, por qué personas y con qué título, bajo apercibimiento de que, en caso de no verificarlo, podrá ser sancionado, cuando menos, por desobediencia grave, en caso de que no presente la relación de sus bienes, incluya en ella bienes que no sean suyos, excluya bienes propios susceptibles de embargo o no desvele las cargas y gravámenes que sobre ellos pesaren, y podrán imponerse también multas coercitivas periódicas. Visto el estado que ofrecen las presentes actuaciones y habiendo resultado infructuosas las gestiones realizadas por este Juzgado para la localización de bienes de la parte ejecutada sobre los que trabar embargo, dése traslado al FONDO DE GARANTÍA SALARIAL a fin de que en el término de QUINCE DÍAS HÁBILES inste lo que a su derecho convenga, conforme a lo dispuesto en el artículo 276 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Social y ello previo al dictado de decreto de insolvencia de dicha parte ejecutada RG FORWARDING, S.L. y ERNESTO REY MOYA, S.L., y en cuantía de 1278,2 EUROS del procedimiento. Notifíquese la presente resolución a las partes, notificándole a la ejecutada a través de Edictos, que se publicaran en el Boletín Oficial de la Provincia, haciéndoles saber que contra la misma podrán interponer recurso de reposición, por escrito a este Juzgado, dentro del plazo de TRES DIAS hábiles contados desde el siguiente de la notificación, con expresión de la infracción cometida a juicio del recurrente, sin cuyos requisitos no se admitirá el recurso. Así por este Auto, lo acuerdo mando y firma D. JESÚS SEDEÑO MARTINEZ, LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL ÚNICO DE ALGECIRAS. Doy fe."

Y para que sirva de notificación al EJECUTADO RG FORWARDING, S.L. y ERNESTO REY MOYA, S.L. actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

En Algeciras, a catorce de mayo de dos mil veintiuno. EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes." **Nº 41.913**

JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1

ALGECIRAS

EDICTO

D/Dª JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE ALGECIRAS.

HACE SABER: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 89/2021 a instancia de la parte actora D/Dª. JESUS RUIZ RAMIREZ contra CLEANHULL SPAIN SL RE MAR sobre Ejecución de títulos judiciales se ha dictado Decreto de fecha 07/05/21 cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Decreto: En Algeciras a 7 de mayo de 2021

PARTE DISPOSITIVA

ACUERDO:

a) Declarar al ejecutado CLEANHULL SPAIN SL RE MAR, en situación de INSOLVENCIA TOTAL por importe de 55235,31 euros de principal mas la de 16570,59 euros calculados para intereses, costas y gastos, insolvencia que se entenderá, a todos los efectos, como provisional.

b) Una vez firme la presente resolución, librar mandamiento al Registro correspondiente para que se haga constar la declaración de insolvencia.

c) Hacer entrega de testimonios a la parte ejecutante para que surta efectos ante el Fondo de Garantía Salarial, una vez sea firme la presente resolución.

d) Archivar las actuaciones previa anotación en el Libro correspondiente, y sin perjuicio de continuar la ejecución si en lo sucesivo se conocen nuevos bienes del ejecutado.

Notifíquese la presente resolución

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra la presente resolución cabe recurso directo de revisión que deberá interponerse ante quien dicta la resolución en el plazo de TRES DÍAS hábiles siguientes a la notificación de la misma con expresión de la infracción cometida en la misma a juicio del recurrente, art. 188 LRJS.

Así lo acuerdo y firmo. Doy fe.

EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA"

Y para que sirva de notificación al demandado CLEANHULL SPAIN SL RE MAR actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

En Algeciras, a trece de mayo de dos mil veintiuno. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ. Firmado. **Nº 41.916**

JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1

ALGECIRAS

EDICTO

D/Dª JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE ALGECIRAS.

HACE SABER: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 101/2021 a instancia de la parte actora D/Dª. FUNDACION SOCIO LABORAL ANDALUCIA contra LIDIA AGUILERA DOMINGUEZ sobre Ejecución de títulos judiciales se ha dictado Auto y Decreto de fecha 12/05/21, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Auto: En Algeciras a 12 de mayo de 2021

PARTE DISPOSITIVA

SE DA ORDEN GENERAL DE EJECUCION a instancia de FUNDACION SOCIO LABORAL ANDALUCIA, parte ejecutante, frente a Dª. LIDIA AGUILERA DOMINGUEZ parte ejecutada, por la cantidad de 206,40 euros de principal y 20,64 euros de intereses.

Queden las actuaciones sobre la mesa del Sr. Letrado de la Administración de Justicia a los efectos de dictar el correspondiente Decreto al que hace referencia el art. 551.3 de la LEC.

Contra este auto podrá interponerse recurso de reposición, a interpones ante este órgano judicial, en el plazo de los TRES DIAS hábiles siguientes a su notificación, en el que además de alegar las posibles infracciones en que hubiera de incurrir la resolución y el cumplimiento de los presupuestos y requisitos procesales exigidos, podrá deducirse la oposición a la ejecución despachada, aduciendo pago o cumplimiento documentalmente justificado, prescripción de la acción ejecutiva u otros hechos impeditivos, extintivos o excluyentes de la responsabilidad que se pretenda ejecutar, siempre que hubieren acaecido con posterioridad a su constitución del título, no siendo la compensación de deudas admisible como causa de oposición a la ejecución. Así por este Auto, lo acuerdo mando y firma el Ilmo/a. Sr./Sra. D./Dña. MARIA TERESA VIDAURRETA PORRERO, MAGISTRADA JUEZ del JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE ALGECIRAS. Doy fe."

"Decreto: En Algeciras a 12 de mayo de 2021

PARTE DISPOSITIVA

En orden a dar efectividad a las medidas concretas solicitadas, ACUERDO:

Procedase al embargo de bienes de la ejecutada Dª LIDIA AGUILERA DOMINGUEZ, por importe de 206,40 euro en concepto de principal, más 20,64 euro de intereses, a cuyo fin requiriese a la misma para que, en el plazo de DIEZ DIAS, abone dichas cantidades o manifieste relacionadamente bienes y derechos suficientes para cubrir la cuantía de la ejecución, con expresión, en su caso, de las cargas y gravámenes, así como, en el caso de inmuebles, si están ocupados, por qué personas y con qué título, bajo apercibimiento de que, en caso de no verificarlo, podrá ser sancionado, cuando menos, por desobediencia grave, en caso de que no presente la relación de sus bienes, incluya en ella bienes que no sean suyos, excluya bienes propios susceptibles de embargo o no desvele las cargas y gravámenes que sobre ellos pesaren, y podrán imponerse también multas coercitivas periódicas.

Procedase a la averiguación de bienes de la ejecutada en el Punto Neutro Judicial disponible en este Juzgado y de constar bienes, procedase al embargo en cantidad suficiente para cubrir el principal e intereses y costas presupuestadas.

Se hace saber a la ejecutada que el/los embargos/s acordado/s podrá dejarse sin efecto si abona dichas cantidades, así como el pago podrá realizarlo igualmente por transferencia en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado en la cuenta que mantiene en la OP de "SANTANDER", nº IBAN ES55-0049-3569-920005001274-, haciendo constar en el apartado " concepto" el nº 1288-0000-64-0101-21.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma podrán interponer recurso de reposición, por escrito a este Juzgado, dentro del plazo de TRES DIAS hábiles contados desde el siguiente de la notificación, con expresión de la infracción cometida a juicio del recurrente, sin cuyos requisitos no se admitirá el recurso.

Así por este Auto, lo acuerdo mando y firma D. JESÚS SEDEÑO MARTÍNEZ LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA del JUZGADO DE LO SOCIAL ÚNICO DE ALGECIRAS. Doy fe."

Y para que sirva de notificación al demandado LIDIA AGUILERA DOMINGUEZ actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

En Algeciras, a trece de mayo de dos mil veintiuno. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. JESUS MARIA SEDEÑO MARTINEZ. Firmado. **Nº 41.917**

JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 2

JEREZ DE LA FRONTERA

EDICTO

Procedimiento Ordinario 563/2019. Negociado: RF. N.I.G.: 1102044420190001602. De: D/Dª. MARIA DEL CARMEN PERDIGONES MARTIN. Contra: D/Dª. HOSTELEROS LERIDA MMM SL y LA VENTANA DE VOLTAIRE SL.

D/Dª. ROSARIO MARISCAL RUIZ, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO 2 DE JEREZ DE LA FRONTERA

HACE SABER: Que en virtud de proveído dictado en esta fecha en los autos número 563/2019 se ha acordado citar a HOSTELEROS LERIDA MMM SL y LA VENTANA DE VOLTAIRE SL como parte demandada por tener ignorado paradero para que comparezcan el próximo día VEINTISEIS DE ENERO DE 2022 A LAS 10:45 HORAS para asistir a los actos de conciliación y juicio en su caso, que tendrán lugar en este Juzgado de lo Social, sito en Av. Álvaro Domecq. Edificio Alcazaba debiendo comparecer personalmente o por persona legalmente apoderada y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Igualmente, se le cita para que en el mismo día y hora, la referida parte realice prueba de CONFESION JUDICIAL.

Se pone en conocimiento de dicha parte, que tiene a su disposición en la Secretaría de este juzgado de lo Social copia de la demanda presentada.

Y para que sirva de citación a HOSTELEROS LERIDA MMM SL y LA VENTANA DE VOLTAIRE SL.

Se expide la presente cédula de citación para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y para su colocación en el tablón de anuncios.

En Jerez de la Frontera, a 18/5/21. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. ROSARIO MARISCAL RUIZ. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes." **Nº 41.998**

JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 2

JEREZ DE LA FRONTERA

EDICTO

Procedimiento Ordinario 253/2019. Negociado: 7. N.I.G.: 1102044420190000695. De: D/Dª. ANA ISABEL SANCHEZ QUIROS. Contra: D/ Dª. TINFER INVERSIONES MN SL.

D/Dª. ROSARIO MARISCAL RUIZ, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO 2 DE JEREZ DE LA FRONTERA

HACE SABER: Que en virtud de proveído dictado en esta fecha en los autos número 253/2019 se ha acordado citar a TINFER INVERSIONES MN SL como parte demandada por tener ignorado paradero para que comparezcan el próximo día QUINCE DE NOVIEMBRE DE 2021 A LAS 11:00 HORAS para asistir a los actos de conciliación y juicio en su caso, que tendrán lugar en este Juzgado de lo Social, sito en Av. Álvaro Domecq. Edificio Alcazaba debiendo comparecer personalmente o por persona legalmente apoderada y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Igualmente, se le cita para que en el mismo día y hora, la referida parte realice prueba de CONFESION JUDICIAL.

Se pone en conocimiento de dicha parte, que tiene a su disposición en la Secretaría de este juzgado de lo Social copia de la demanda presentada.

Y para que sirva de citación a TINFER INVERSIONES MN SL.

Se expide la presente cédula de citación para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y para su colocación en el tablón de anuncios.

En Jerez de la Frontera, a 18/5/21. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. ROSARIO MARISCAL RUIZ. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

Nº 42.005

JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1

CADIZ

EDICTO

D/Dª ANGEL LUIS SANCHEZ PERIÑAN, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO 1 DE CADIZ.

HACE SABER: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 56/2018 a instancia de la parte actora D/Dª. JESICA LOPEZ GUERRERO contra FONDO DE GARANTIA SALARIAL y CENTRO BAHIA OCULAR SL sobre Procedimiento Ordinario se ha dictado sentencia de fecha 17/05/21 cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

Estimar en parte la demanda interpuesta por JESICA LÓPEZ GUERRERO frente a la empresa CENTRO BAHÍA OCULAR, S.L., debiendo condenar a dicha empresa a abonar a la actora la cantidad total bruta adeudada en importe de 1.200 euros, cantidad que devengará el interés de demora salarial del 10% desde el 27 de julio de 2017.

De tales cantidades responderá el FOGASA en los supuestos y con los límites del art. 33 del Estatuto de los Trabajadores, previa tramitación del correspondiente expediente administrativo ante dicho organismo.

No ha lugar a la condena en las costas del presente procedimiento.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso.

Y para que sirva de notificación al demandado CENTRO BAHIA OCULAR SL actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

En CADIZ, a diecisiete de mayo de dos mil veintiuno. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. ANGEL LUIS SANCHEZ PERIÑAN. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

Nº 42.020

JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1

CADIZ

EDICTO

D/Dª ANGEL LUIS SANCHEZ PERIÑAN, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO 1 DE CADIZ.

HACE SABER: Que en los autos seguidos en este Juzgado bajo el número 464/2021 a instancia de la parte actora D/Dª. LAURA MORENO CORRALES contra R1PIR50, S.L. sobre Ejecución de títulos judiciales se ha dictado AUTO de fecha 18 DE MAYO DE 2021, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

PARTE DISPOSITIVA

S.Sª. Iltma. DIJO: Procédase a la ejecución de la sentencia dictada en los autos nº 355/20 con fecha 27/01/21, despachándose la misma a favor de D. LAURA MORENO CORRALES, contra R1PIR50, S.L. por la cantidad de 6,983,35 euros en concepto de principal, más la de 1,500 euros calculados los intereses y costas, siguiéndose la vía de apremio sobre sus bienes, derechos o acciones hasta hacer pago

a los ejecutantes de las cantidades citadas.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma podrá interponerse en el plazo de TRES DÍAS RECURSO DE REPOSICION, en el que, además de alegar las posibles infracciones en que hubiera de incurrir la resolución y el cumplimiento o incumplimiento de los presupuestos y requisitos procesales exigidos, podrá deducirse la oposición a la ejecución despachada aduciendo pago o cumplimiento documental justificativo, prescripción de la acción ejecutiva u otros hechos impeditivos, extintivos o excluyentes de la responsabilidad que se pretenda ejecutar siempre que hubieren acaecido con posterioridad a su constitución del título, no siendo la compensación de deudas admisible como causa de oposición a la ejecución.

Así por este Auto, lo acuerdo, mando y firma el Iltmo. Sr. D JAVIER SANCHEZ GARCIA. Doy fe..

EL MAGISTRADO EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

DILIGENCIA.-Seguidamente se cumple lo ordenado; doy fe.

Y para que sirva de notificación al demandado BELGITEL TELECOMUNICACIONES SL actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA, con la advertencia de que las siguientes notificaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto, sentencia, o se trate de emplazamientos.

En CADIZ, a diecinueve de mayo de dos mil veintiuno. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. ANGEL LUIS SANCHEZ PERIÑAN. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

Nº 42.032

JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1

CADIZ

EDICTO

Procedimiento Ordinario 6/2018. Negociado: 56. N.I.G.: 1101244420170003220. De: D/Dª. CARMEN PEREZ PRIETO. MERCEDES FERNANDEZ PEREZ, MARIA JOSE FERNANDEZ PEREZ, DIEGO FERNANDEZ PEREZ, CARMEN MARIA FERNANDEZ PEREZ, PATRICIA FERNANDEZ PEREZ, NURIA FERNANDEZ PEREZ y JAVIER FERNANDEZ PEREZ. Abogado: JUAN GROSSO VENERO. Contra: D/Dª. NAVANTIA SA, IZAR CONSTRUCCIONES NAVALES SA (EN LIQUIDACION), MONTAJES NERVION S.A., ASTILLEROS ESPAÑOLES S.A., DRAGADOS OFFSHORE, S.A., MONTAJES CABELLE EUROPA, S.A., MONCOBRA, S.A., N. CORSAN, M. MORAL, MAMMORAL, PEDRO MARTINEZ CUTILLAS SID, PEDRO MARTINEZ CUTILLAS PMC, MONTAJES ERANDIO, C SEVILLANA AGE 8, AUX. IND. SA, WAT SA, JORGE J. BRAVO HERRERO, JORGE J BRAVO y AGROMAN CON. Abogado: JORGE SARAZAGRANADOS, ADELINA DEL ALAMO ENRIQUEZ, JUAN JESUS APARICIO HORMIGO, JUAN MANUEL SANCHEZ GARCIA y EDUARDO FERNANDEZ DE BLAS.

D/Dª. ANGEL LUIS SANCHEZ PERIÑAN, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO 1 DE CADIZ

HACE SABER: Que en virtud de proveído dictado en esta fecha en los autos número 6/2018 se ha acordado citar a N. CORSAN, M. MORAL, MAMMORAL, PEDRO MARTINEZ CUTILLAS SID, PEDRO MARTINEZ CUTILLAS PMC, MONTAJES ERANDIO, C SEVILLANA AGE 8, AUX. IND. SA, WAT SA, JORGE J. BRAVO HERRERO, JORGE J BRAVO y AGROMAN CON como parte demandada por tener ignorado paradero para que comparezcan el próximo día 14 DE FEBRERO DE 2.022 A LAS 12.00 HORAS para asistir a los actos de conciliación y juicio en su caso, que tendrán lugar en este Juzgado de lo Social, sito en EDIFICIO ESTADIO CARRANZA, FONDO SUR, 3ª PLANTA debiendo comparecer personalmente o por persona legalmente apoderada y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Igualmente, se le cita para que en el mismo día y hora, la referida parte realice prueba de CONFESION JUDICIAL.

Se pone en conocimiento de dicha parte, que tiene a su disposición en la Secretaría de este juzgado de lo Social copia de la demanda presentada.

Y para que sirva de citación a N. CORSAN, M. MORAL, MAMMORAL, PEDRO MARTINEZ CUTILLAS SID, PEDRO MARTINEZ CUTILLAS PMC, MONTAJES ERANDIO, C SEVILLANA AGE 8, AUX. IND. SA, WAT SA, JORGE J. BRAVO HERRERO, JORGE J BRAVO y AGROMAN CON.

Se expide la presente cédula de citación para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y para su colocación en el tablón de anuncios.

En CADIZ, a diecinueve de mayo de dos mil veintiuno. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. ANGEL LUIS SANCHEZ PERIÑAN. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

Nº 42.037

JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 2**EL FERROL. LA CORUÑA****EDICTO**

D/Dª MARTA DE VICENTE GUTIERREZ, LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 002 DE FERROL.

HAGO SABER: Que por resolución dictada en el día de la fecha, en el proceso seguido a instancia de D/Dª MARIA JOSEFA TEJIEIRO PEREZ, ALBERTO SEIJO TEJIEIRO contra IZAR IZAR, NAVANTIA S.A., RENAFE S.L., EXPLOTACION DE ROCAS INDUSTRIALES Y MINERALES S.A., MAREIRO S.L., NAVAL S.A., en reclamación por ORDINARIO, registrado con el nº PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000672/2020 se ha acordado, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 59 de la LJS, citar a A., RENAFE S.L., MARIA JOSEFA TEJIEIRO PEREZ, EXPLOTACION DE ROCAS INDUSTRIALES Y MINERALES S.A., MAREIRO S.L., NAVAL S.A., ALBERTO SEIJO TEJIEIRO, en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 3/11/2021 a las 11:40 horas, en Planta 2 - Sala Social - Edif. Xulgados, para la celebración de los actos de conciliación y en su caso juicio, pudiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y que deberá acudir con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán fijando copia de la resolución o de la cédula en el tablón de anuncios de la oficina judicial, salvo el supuesto de la comunicación de las resoluciones que deban revestir forma de auto o sentencia, o cuando se trate de emplazamiento.

En caso de que pretenda comparecer al acto del juicio asistido de abogado o representado técnicamente por graduado social colegiado, o representado por procurador, pondrá esta circunstancia en conocimiento del juzgado o tribunal por escrito, dentro de los dos días siguientes al de su citación para el juicio, con objeto de que, trasladada tal intención al actor, pueda éste estar representado técnicamente por graduado social colegiado, o representado por procurador, designar abogado en otro plazo igual o solicitar su designación a través del turno de oficio. La falta de cumplimiento de estos requisitos supone la renuncia de la parte al derecho de valerse en el acto de juicio de abogado, procurador o graduado social colegiado.

Y para que sirva de citación a RENAFE S.L., se expide la presente cédula para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia DE CADIZ y colocación en el tablón de anuncios.

En FERROL, a doce de mayo de dos mil veintiuno. EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. MARTA DE VICENTE GUTIERREZ. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

Nº 42.053

JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 2**JEREZ DE LA FRONTERA****EDICTO**

Procedimiento: Despidos/ Ceses en general 698/2020 Negociado: 6. N.I.G.: 1102044420200002077. De: D/Dª. JESUS ROBERTO DE LA CRUZ GALAN. Abogado: MARIA ISABEL ANGEL HERRERA. Contra: D/Dª. JOHNNY RAFAEL CASTELLANOS BORJA.

D/Dª. ROSARIO MARISCAL RUIZ, LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO 2 DE JEREZ DE LA FRONTERA.

HACE SABER: Que en virtud de proveído dictado en esta fecha en los autos número 698/2020 se ha acordado citar a JOHNNY RAFAEL CASTELLANOS BORJA como parte demandada por tener ignorado paradero para que comparezca el próximo día 9-6-2021 A LAS 9.45 H, para asistir a los actos de conciliación y juicio en su caso, que tendrán lugar en este Juzgado de lo Social, sito en Av. Álvaro Domecq. Edificio Alcazaba debiendo comparecer personalmente o por persona legalmente apoderada y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Igualmente, se le cita para que en el mismo día y hora, la referida parte realice prueba de CONFESION JUDICIAL.

Se pone en conocimiento de dicha parte, que tiene a su disposición en la Secretaría de este juzgado de lo Social copia de la demanda presentada.

Y para que sirva de citación a JOHNNY RAFAEL CASTELLANOS BORJA.

Se expide la presente cédula de citación para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y para su colocación en el tablón de anuncios.

En Jerez de la Frontera, a 21/05/2021. EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. Firmado.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."

Nº 43.926

VARIOS**UNIVERSIDAD DE CADIZ**

EXTRACTO DE LA CONVOCATORIA DE AYUDAS AL TRANSPORTE DE LA UNIVERSIDAD DE CÁDIZ PARA LA REALIZACIÓN DE PRACTICAS CURRICULARES DURANTE EL CURSO 2020/2021
BDNS (Identif.): 566042.

De conformidad con lo previsto en los artículos 17.3.b y 20.8.a de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, se publica el extracto de la convocatoria cuyo texto completo puede consultarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones (<https://www.infosubvenciones.es/bdnstrans/GE/es/convocatoria/566042>)

Primero.- Convocatoria

Se convocan 150 ayudas al transporte para el desarrollo de prácticas curriculares durante el curso 2020-2021.

Segundo.- Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas los alumnos matriculados en el curso 2020-2021 en los grados y másteres oficiales de centros propios de la Universidad de Cádiz, que realicen alguna de las prácticas definidas en la base 1ª dentro del citado curso académico.

Para la obtención de cualquiera de las ayudas, los solicitantes deberán cumplir con los siguientes requisitos:

Haber sido becario de la convocatoria de becas de carácter general del Ministerio de Educación durante algún curso del Grado o Máster en el que formalizó matrícula.

Las prácticas deberán tener una duración mínima de 4 semanas para aquellos alumnos que opten a la ayuda por la realización de prácticas curriculares durante un solo semestre y de 8 semanas para aquellos alumnos que opten a la ayuda por la realización de prácticas curriculares durante los dos semestres del curso 2020/2021.

No podrán obtener esta ayuda aquellos alumnos que hayan sido beneficiarios de otras becas o ayudas otorgadas con la misma finalidad en el curso académico 2020-21, siendo compatible esta ayuda con las ayudas integradas en la convocatoria de Becas generales de la Universidad de Cádiz.

No haber sido excluido por un uso de la ayuda distinto al establecido en la convocatoria.

Tercero.- Solicitudes

La solicitud se realizará a través del apartado correspondiente del C.A.U., habilitándose un acceso directo al mismo en la página web <https://cau-alumnos.uca.es/cau/servicio.do?id=O158>

El plazo de solicitud de las ayudas será el comprendido entre los días 1 de julio y 15 de septiembre de 2021, ambos inclusive.

Cuarto.- Importe de la ayuda

El beneficiario de la ayuda podrá percibir solo una de las siguientes ayudas:

Aquellos solicitantes que acrediten la realización de prácticas curriculares durante los dos semestres del curso académico 2020-2021 recibirán una ayuda de importe fijo en función de la menor distancia kilométrica que exista entre la localidad del centro donde desarrollen las prácticas y la localidad donde resida el alumno durante el curso o la localidad donde se encuentre su Centro de Estudios:

De 0 a 5 kilómetros: el importe será de 60€.

De 6 a 30 kilómetros: el importe será de 150€.

De 31 kilómetros en adelante: el importe será de 200€.

Aquellos solicitantes que acrediten la realización de prácticas curriculares solo durante uno de los dos semestres del curso académico 2020-2021 recibirán una ayuda de importe fijo en función de la menor distancia kilométrica que exista entre la localidad del centro donde desarrollen las prácticas y la localidad donde resida el alumno durante el curso o la localidad donde se encuentre su Centro de Estudios:

De 0 a 5 kilómetros: el importe será de 30€.

De 6 a 30 kilómetros: el importe será de 75€.

De 31 kilómetros en adelante: el importe será de 100€.

Quinto.- Información sobre la tramitación de la beca

Para obtener información sobre el estado de tramitación del procedimiento, los interesados podrán dirigirse al Área de Gestión de Alumnado y Relaciones Internacionales Becas de la Universidad de Cádiz. El expediente se identificará por el DNI/NIE del solicitante. Asimismo, se podrá realizar cualquier consulta sobre el expediente en la solicitud de ayuda realizada en la plataforma <https://cau-alumnos.uca.es>

Cádiz, 24 de mayo de 2021. EL RECTOR DE LA UNIVERSIDAD DE CÁDIZ, PDF, El Vicerrector de Estudiantes y Empleo. Manuel Sánchez Ortiz de Landaluze.

Nº 41.623

Asociación de la Prensa de Cádiz
Concesionaria del Boletín Oficial de la Provincia

Administración: Calle Ancha, nº 6. 11001 CADIZ
Teléfono: 956 213 861 (4 líneas). Fax: 956 220 783
Correo electrónico: boletin@bopcadiz.org
www.bopcadiz.es

INSERCIONES: (Previo pago)

Carácter tarifa normal: 0,107 euros (IVA no incluido).

Carácter tarifa urgente: 0,212 euros (IVA no incluido).

PUBLICACION: de lunes a viernes (hábiles).

Depósito Legal: CAI - 1959

Ejemplares sueltos: 1,14 euros