

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO

**APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DE 3 DE MARZO DE 2005 Y
APROBACIÓN DEFINITIVA DE 7 DE NOVIEMBRE DE 2005**

AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA

**NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LAS
ÁREAS DE INTERVENCIÓN**

TEXTO REFUNDIDO

ENERO DE 2006

ESTUDIO DE RENOVACION Y DESARROLLOS URBANOS. PAMPLONA

INDICE

Indice	3
Disposiciones generales	7
Area de Intervención CA-1 (Concepción)	11
Determinaciones Generales	13
Unidad de Ordenación UO-1	15
Unidad de Ordenación UO-2	19
Unidad de Ordenación UO-3	22
Unidad de Ordenación UO-4	24
Unidad de Ordenación UO-5	26
Area de Intervención CA-2 (Molinete)	29
Determinaciones Generales	31
Unidad de Ordenación UO-1	34
Area de Intervención CA-3 (Teatro Romano)	43
Determinaciones Generales	45
Unidad de Ordenación UO-1	46
Area de Intervención CA-4 (Universidad)	51
Determinaciones Generales	53
Unidad de Ordenación UO-1	55
Unidad de Ordenación UO-2	60
Unidad de Ordenación UO-3	62
Unidad de Ordenación UO-4	67
Unidad de Ordenación UO-5	70
Unidad de Ordenación UO-6	72
Area de Intervención CA-5 (Montesacro)	75
Determinaciones Generales	77
Unidad de Ordenación UO-1	79
Unidad de Ordenación UO-3	89
Unidad de Ordenación UO-4	92
Unidad de Ordenación UO-5	94
Area de Intervención CA-6 (San Jose)	99
Determinaciones Generales	101
Unidad de Ordenación UO-1	102
Unidad de Ordenación UO-2	104
Unidad de Ordenación UO-3	106
Unidad de Ordenación UO-4	108
Area de Intervención CA-7 (Cuartel de Instrucción)	111
Determinaciones Generales	113
Unidad de Ordenación UO-1	114
Area de Intervención CA-8 (San Fulgencio)	117
Determinaciones Generales	119
Unidad de Ordenación UA-3	120
Unidad de Ordenación UO-4	122
Area de Intervención CA-9 (Carlos III)	125
Determinaciones Generales	127
Unidad de Ordenación UA-4.2	128
Area de Intervención CA-11 (Instalaciones Portuarias)	131
Determinaciones Generales	133
Unidad de Ordenación UO-6	134
AREA DE INTERVENCIÓN CA-12 (ANTIGUO CONSULADO ALEMÁN)	137

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 CONCEPTO

Las Áreas de Intervención comprenden sectores concretos del Casco Histórico que, desarrollándose a través de actuaciones de diferente naturaleza en cuanto a tramitación y gestión, son susceptibles de un tratamiento homogéneo y de conjunto. En consecuencia y a los efectos de su desarrollo y gestión, este documento de **Nomas Particulares** recoge las determinaciones urbanísticas pormenorizadas de las Áreas de Intervención.

ARTÍCULO 2 CARÁCTER NORMATIVO

El carácter normativo del Plan supone la integración de sus determinaciones en el ordenamiento legal, de modo que éstas adquieren con la aprobación del Plan fuerza reglamentaria. En este sentido el documento denominado **Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención** suponen la Normativa Escrita del Plan.

ARTÍCULO 3 INTERPRETACIÓN

Las cuestiones de interpretación que se susciten en la aplicación del Plan serán resueltas por el Ayuntamiento, con sujeción a los criterios establecidos en el Código Civil y en el sentido que resulte más favorable para el respeto de los derechos fundamentales, la protección del patrimonio y el medio ambiente.

En el caso de discrepancia entre este documento y los otros que constituyen el Plan Especial se resolverán aplicando el siguiente criterio:

- ◆ El documento de Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención prevalecerá frente a la Normativa General y sobre los Planos de Ordenación y la Memoria Justificativa. En todo caso, la documentación escrita prevalecerá sobre la gráfica, salvo error material, que deberá ser enmendado

Cuando la aplicación de los criterios establecidos en los párrafos anteriores no permita resolver la duda o contradicción se aplicará lo establecido en el artículo 8 del documento de Normas Urbanísticas Generales.

ARTÍCULO 4 NOMENCLATURA Y PLANOS

La Normativa urbanística Particular tiene su expresión específica en el plano O.12 y O.31 de títulos "Áreas de Intervención" y "Régimen de la edificación propuesta". Este documento así como el plano señalado utilizan la siguiente nomenclatura:

Áreas de Intervención	CA-1
Unidades de Ordenación:	UO-1
Agrupación edificatorias o similares:	M1 Manzanas residenciales
	E1 Equipamientos

ARTÍCULO 5 DESCRIPCIÓN DE ALGUNOS CRITERIOS TOMADOS

Sobre los aparcamientos en las zonas de los antiguos PERIs

1. Para el cálculo de aparcamientos mínimo y en las áreas de los antiguos PERIS, se ha tomado la superficie de parcela, en caso de ser mayor de 500 m², y se ha multiplicado por 1,5 (1 o 2 plantas), dividiéndose por 30 metros cuadrados por plaza, en consideración a otros usos posibles como instalaciones.

2. En cambio, en el resto de las áreas, se ha tomado las posibilidades reales máximas. Son todas las Unidades contenidas bajo el epígrafe CA (sin ninguna numeración).

Sobre los aparcamientos elevados

En las Unidades que se obliga a un número mínimo de aparcamientos en edificación, se procurará que tal número o el total de los que se realicen sean subterráneos, salvando siempre

las condiciones arqueológicas necesarias.

En caso de que por tales condiciones no fuera posible alcanzar el número mínimo señalado, se realizarán aparcamientos elevados. En este sentido, los usos permitidos en plantas superiores se amplían también a este supuesto.

ARTÍCULO 6 OBSERVACIONES

Los balcones y miradores y demás elementos volados permitidos por las Normas Generales no entran en el cómputo de superficies construidas de estas Áreas.

En los aprovechamientos especificados no computan las cesiones ya realizadas (viales existentes y similares).

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

REMISIÓN GENERAL

Para el resto de determinaciones se estará a lo dispuesto con carácter general en el Título I del documento de Normas Urbanísticas Generales.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Quedan derogados los PERIs aprobados siguientes:

PERI CA-1

PERI CA-2

PERI CA-4

PERI CA-5

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

La leyenda de los planos adjuntos a la normativa particular de las unidades de las áreas de intervención es la siguiente:

----- Delimitación PEOP

Áreas de Intervención

■ ■ ■ ■ Límite Áreas de Intervención (de Reestructuración o de Remodelación)

----- Límite Unidades de Ordenación (antiguos subámbitos de actuación). Para su gestión ver ficha correspondiente en la Normativa Urbanística Particular

CA-7 Numeración Áreas de Intervención

UO-1 Numeración Unidades de Ordenación

M1/E1 Referencia de agrupación edificatoria (ver ficha para uso y volumetría)

VII Alturas en número de plantas totales

Actuaciones Unitarias (fuera de las Áreas de Intervención)

■ Remodelaciones en el espacio público y viario

■ Reurbanizaciones en el espacio público y viario

■ Intervenciones de nueva edificación

■ Intervenciones en la edificación existente

■ Posibles Áreas de Rehabilitación Integrada

Los planos adjuntos están sin escalar. Para ver referenciados ir a plano O.12.

AREA DE INTERVENCIÓN CA-1 (CONCEPCIÓN)

DETERMINACIONES GENERALES

DELIMITACION

La delimitación del Área de Intervención CA-1 (Concepción) se recoge en el plano mencionado.

NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se aplicará lo establecido en el plano O. 32 de título “Régimen arqueológico y de BIC” y el régimen establecido en el documento de Normas Urbanísticas Generales con las precisiones siguientes:

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística general y particular de protección.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Dada su cercanía a los entornos del Casco Histórico, con carácter general se aplicarán las determinaciones recogidas sobre este particular en la ordenanza de edificación de Entornos del Casco Histórico, junto a las siguientes determinaciones:

- ♦ En las fachadas, se utilizarán preferentemente los revocos y estucos tradicionales, en colores pastel. Se permite la utilización del ladrillo visto en colores naturales propios de la zona y la piedra natural o artificial con despieces similares a los aparejos tradicionales.
- ♦ Se podrá utilizar discretamente la cerámica teniendo para ello que presentar proyecto de fachada coloreado, con memoria explicativa del tipo de cerámica, características, despieces, etc.

NORMAS ESTÉTICAS

Será de aplicación la normativa estética de los Espacios Urbanos de Interés.

En la composición general de las fachadas dominará el carácter vertical, reinterpretando el carácter del parcelario que existía. En este sentido la edificación se ajustará a los criterios siguientes:

La longitud máxima de fachada de cada grupo edificado será de 18 metros, de manera que, con respecto a los colindantes, deberá existir una diferencia de altura de 1,00 metro como mínimo.

- ♦ La composición interior de cada grupo edificado deberá remarcar, como máximo cada 10 metros, un eje compositivo en orientación vertical, que deberá extenderse en todas las plantas, excepto en la planta baja.

UNIDADES DE ORDENACIÓN

El Área de Intervención CA-1 (Concepción) está conformada por varias Unidades de Ordenación, cuya delimitación se recoge en el plano, junto al resto de determinaciones pormenorizadas:

UO-1: Unidad de Actuación

UO-2: Actuación Aislada

UO-3: Actuación Aislada

UO-4: Actuación Aislada

UO-5: Actuación Aislada

SUPERFICIE, PLAZAS DE APARCAMIENTO Y NUMERO DE VIVIENDAS TOTALES

La superficie total del Area es de 60.532 m2.

Los aparcamientos en edificación que deben conseguirse, como mínimo, son 550 plazas.

El número orientativo de viviendas es de 126.

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

Aquellas unidades cuyo desarrollo se concrete mediante concurso de adjudicación de suelo, las bases de este primaran y valoraran especialmente aquellas ofertas que incluyan la realización de viviendas de protección oficial para jóvenes, tanto por el número de unidades realizadas como por las condiciones económicas de adquisición de aquellas.

UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-1

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	16.371
Uso global de la Unidad:	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	1.927
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	297
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SG:	8.984
Superficie de suelo total destinada a viales:	1.968
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	3.195

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Unidad de Actuación
Iniciativa:	Pública
Sistema de actuación:	Expropiación
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de expropiación, urbanización y edificación
Observaciones:	La ejecución podrá resolverse mediante concurso por concesión a particulares

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PRIVADO

Agrupación edificatoria M1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	4 plantas, en su parte más elevada, sin poder pasar de esta altura a lo largo de la calle
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	380
Sup. Edificada máxima PB:	380
Sup. Edificada máxima en PS:	1.140
Nº viviendas orientativo:	15
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	380

Agrupación edificatoria M2

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3 plantas, en su parte más elevada, sin poder pasar de esta altura a lo largo de la calle Concepción
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos y una profundidad máxima de 20 metros en plantas superiores.
Superficie parcelas:	1.146
Sup. Edificada máxima PB:	1.146

Sup. Edificada máxima en PS:	2.292
Nº viviendas orientativo:	30
Nº aparcamientos aproximado:	57
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.146

Agrupación edificatoria M3

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3 plantas, en su parte más elevada, sin poder pasar de esta altura a lo largo de la calle Doctor Tapia
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos con una profundidad máxima de 20 metros en plantas superiores
Superficie parcelas:	1.165
Sup. Edificada máxima PB:	1.165
Sup. Edificada máxima en PS:	2.330
Nº viviendas orientativo:	30
Nº aparcamientos aproximado:	58
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.165
Observaciones	En cuanto a la afección a la normativa urbanística de protección de entornos, se aplicarán exclusivamente las determinaciones estéticas, excepto lo indicado sobre representación del parcelario antiguo en fachada.

Agrupación edificatoria M4

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en PB:	Comercio, Oficinas y aparcamientos
Número plantas:	1 planta
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos, coincidentes con la profundidad máxima de las manzanas 2 y 3
Superficie parcelas:	504
Sup. edificada máxima PB:	504
Sup. edificada máxima en PS:	1.008
Nº aparcamientos aproximado:	25

Totales

Superficie parcelas:	3.195
Sup. edificada máxima PB:	3.195
Sup. edificada máxima en PS:	8.957
Nº viviendas orientativo:	75
Nº aparcamientos mínimo:	141
Sup. otros usos máximo en PB y PS:	3.195

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Equipamiento E1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto general:	Equipamiento Deportivo
Número plantas:	1 planta, con posibilidad de realizar entreplantas
Altura:	6 metros en la fachada calle Escipión hasta una

	profundidad mínima de 6 metros. En el resto hasta 14 metros
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.594
Sup. edificada máxima PB:	1.594
Nº aparcamientos aproximado:	80

Equipamiento E2

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto en planta baja:	Equipamiento Genérico como ampliación del edificio de la calle Gisbert
Número plantas:	2 plantas. La altura deberá permitir conectar con la cornisa natural del Cerro de la Concepción
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	333
Sup. edificada máxima PB:	333
Sup edificada máxima en PS:	333

Totales equipamientos

Superficie parcelas:	1.927
Sup. edificada máxima PB:	1.927
Sup. edificada máxima en PS:	333
Nº aparcamientos mínimo:	80

Servicios Técnicos

Según necesidades funcionales, se procurará integrarlos en la edificación permitida o, en caso de ser exentos, se adosarán a la edificación o se rodearán de zonas verdes y pantallas vegetales. Su altura máxima, en general, será de 1 planta, excepto que su función requiera una mayor altura.

Determinaciones relativas a los espacios libres sistema general

Se entiende por espacio libre sistema general, en este caso, toda la zona limitada por la Unidad y por el vial de la antigua calle Concepción.

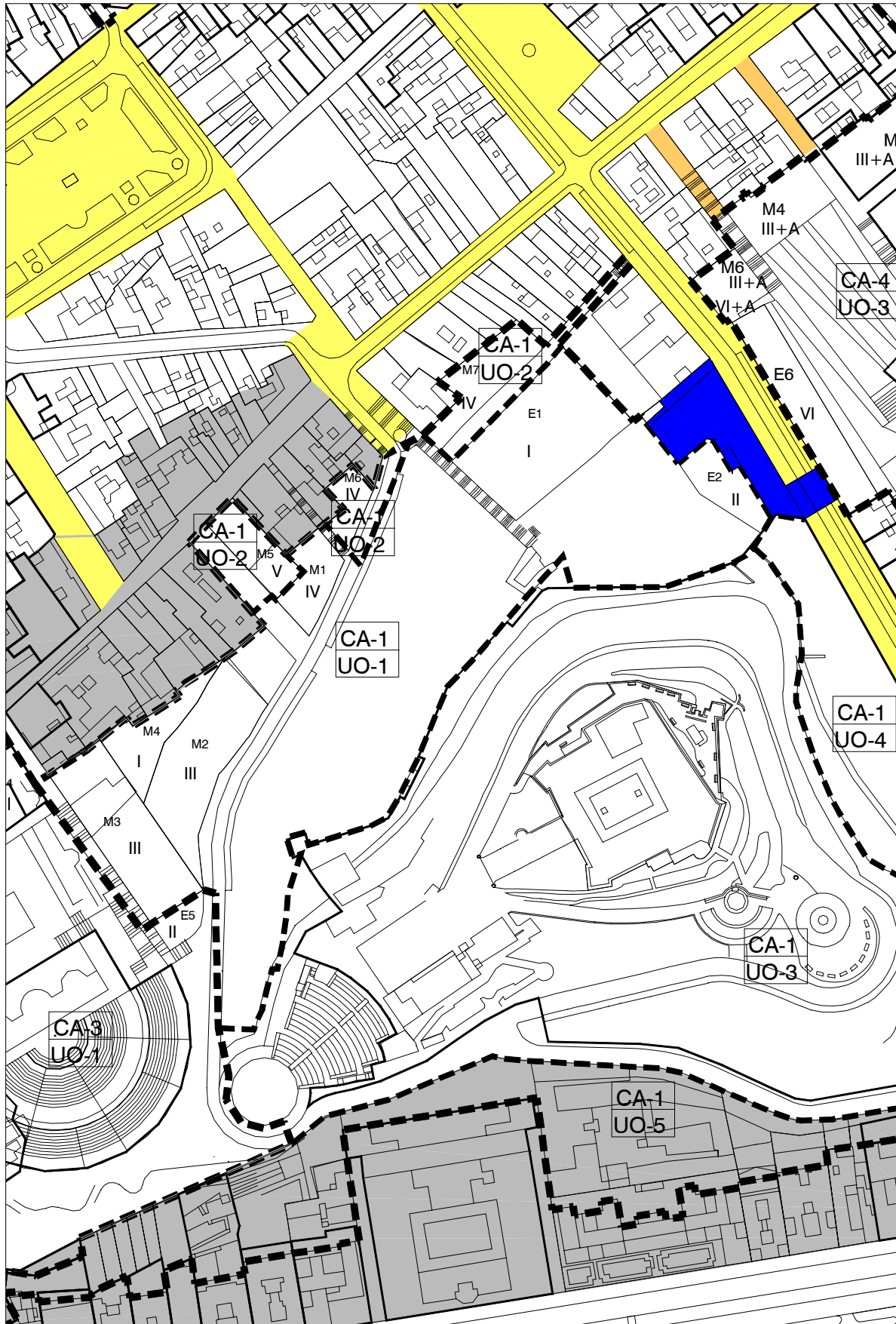
Su diseño deberá rematar el Parque Torres en su ladera Oeste y, además, tener en cuenta los datos que se obtengan como consecuencia de las excavaciones arqueológicas. Se reforestará toda la parte baja de la ladera.

Se permitirá la edificación de algunos elementos de titularidad pública (con posible concesión) con una edificabilidad máxima de 0,02 m²/m² referida a toda la Unidad. La altura máxima será de 6 metros, excepto para elementos decorativos. La longitud máxima de la edificación será de 25 metros.

En este espacio está previsto la construcción de un aparcamiento subterráneo con las características siguientes:

Uso sótano:	Aparcamiento subterráneo público
Ocupación:	Soterrado dentro de los límites del espacio libre especial. Se procurará ofrecer más número de aparcamientos que el establecido
Nº aparcamientos mínimo:	300

PLANO. UN DAD DE ORDENACIÓN CA-1/ UO-1



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-2

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	2.026
Uso global de la Unidad:	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	-
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	-
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	833
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	1.193

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuaciones Aisladas
Iniciativa:	Privada
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de edificación y cesión de viales

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PRIVADO

Agrupación edificatoria M5

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	5 plantas a partir de la calle Cuatro Santos, permitiéndose un banqueo de una sola planta a los 20 metros desde esta calle, para absorber el desnivel existente
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	406
Sup. edificada máxima PB:	406
Sup. edificada máxima en PS:	1.624
Nº viviendas orientativo:	20
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	406
Observaciones	

Agrupación edificatoria M6

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	4 plantas, en su parte más elevada, sin poder pasar de esta altura a lo largo de la calle
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	215
Sup. edificada máxima PB:	215
Sup. edificada máxima en PS:	645
Nº viviendas orientativo:	8
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	215

Agrupación edificatoria M7

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	4 plantas, en su parte más elevada, sin poder pasar de esta altura a lo largo de la calle
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	572
Sup. edificada máxima PB:	572
Sup. edificada máxima en PS:	1.716
Nº viviendas orientativo:	23
Nº aparcamientos mínimo:	29
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	572

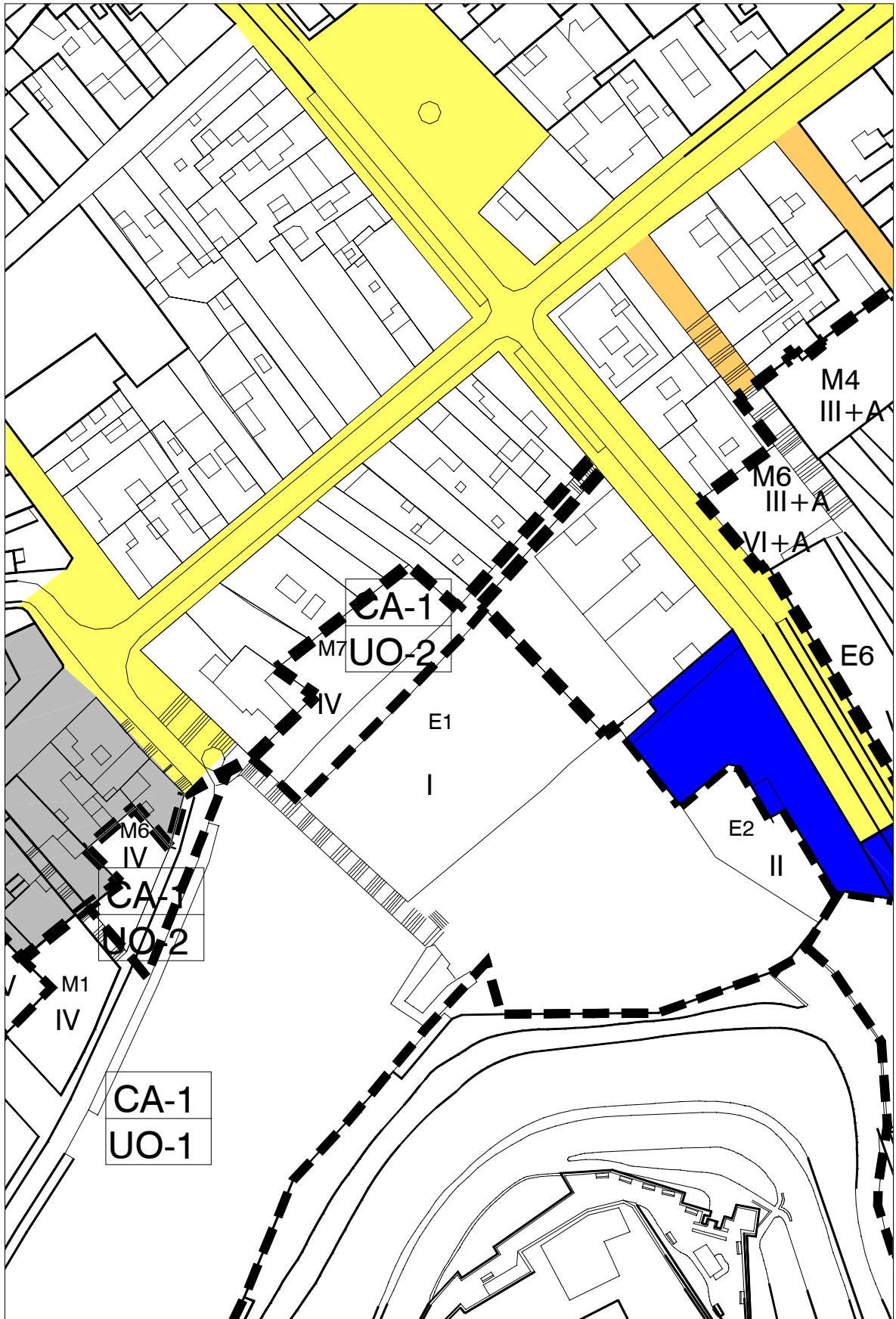
Totales

Superficie parcelas:	1.193
Sup. edificada máxima PB:	1.193
Sup. edificada máxima en PS:	3.985
Nº viviendas orientativo:	51
Nº aparcamientos mínimo:	29
Sup. otros usos máxima en PB y PS:	1.193

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO**Determinaciones relativas a los espacios libres sistemas locales y viales**

Cada agrupación edificatoria deberá urbanizar la parte correspondiente de la unidad de ordenación en su entorno inmediato, según lo grafiado en el plano, a realizar por parcelas catastrales.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-1/ UO-2



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-3

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	29.162
Uso global de la Unidad:	Dotacional. Sistema general: parque

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización (desmonte del Auditorio)

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

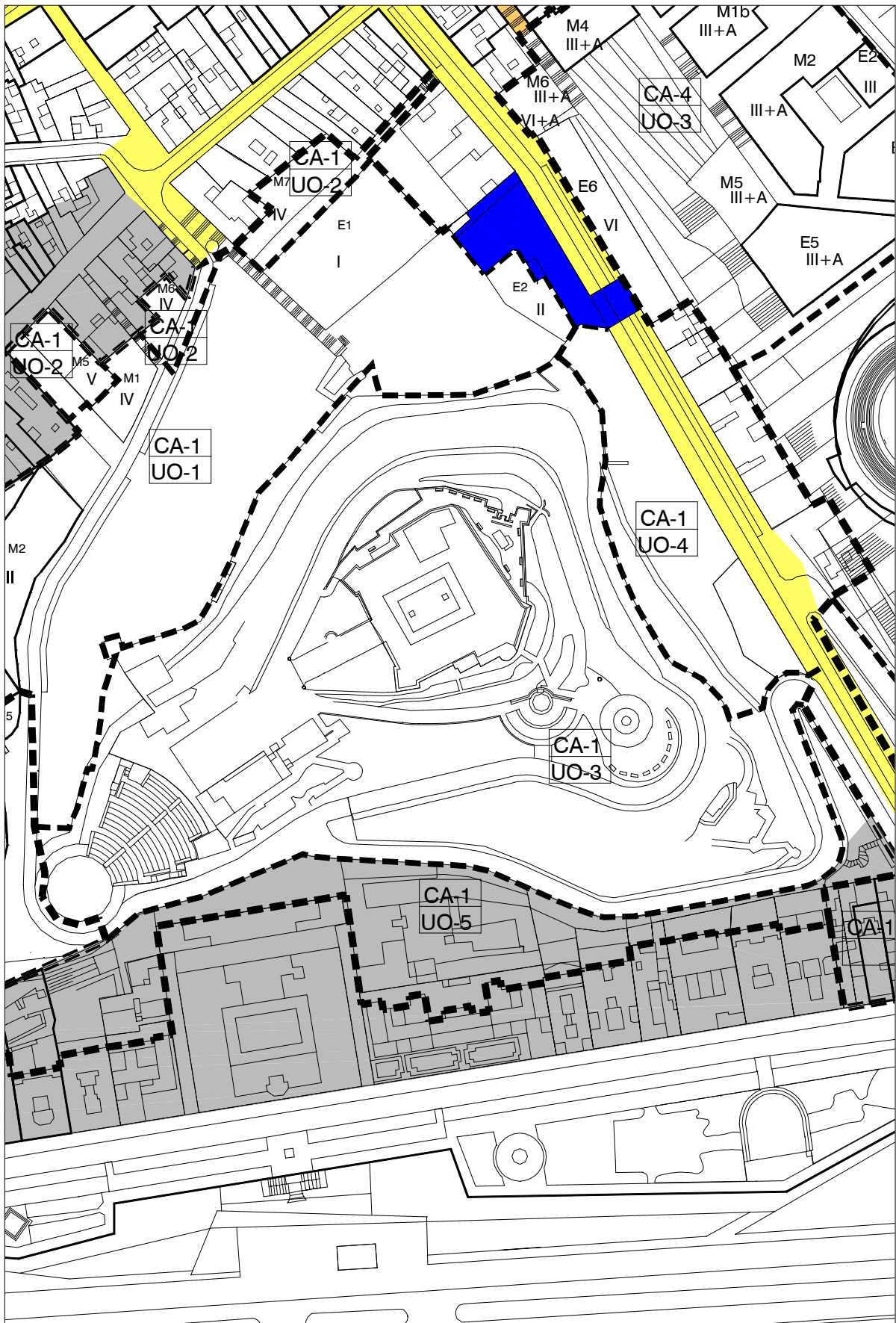
Auditorio al aire libre

Se desmontará y se permite algún elemento de apoyo como cafetería en la parte baja

Resto del Parque

Se mantendrá su carácter actual.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-1/ UO-3



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-4

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	4.823
Uso global de la Unidad:	Dotacional. Sistema general: parque

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

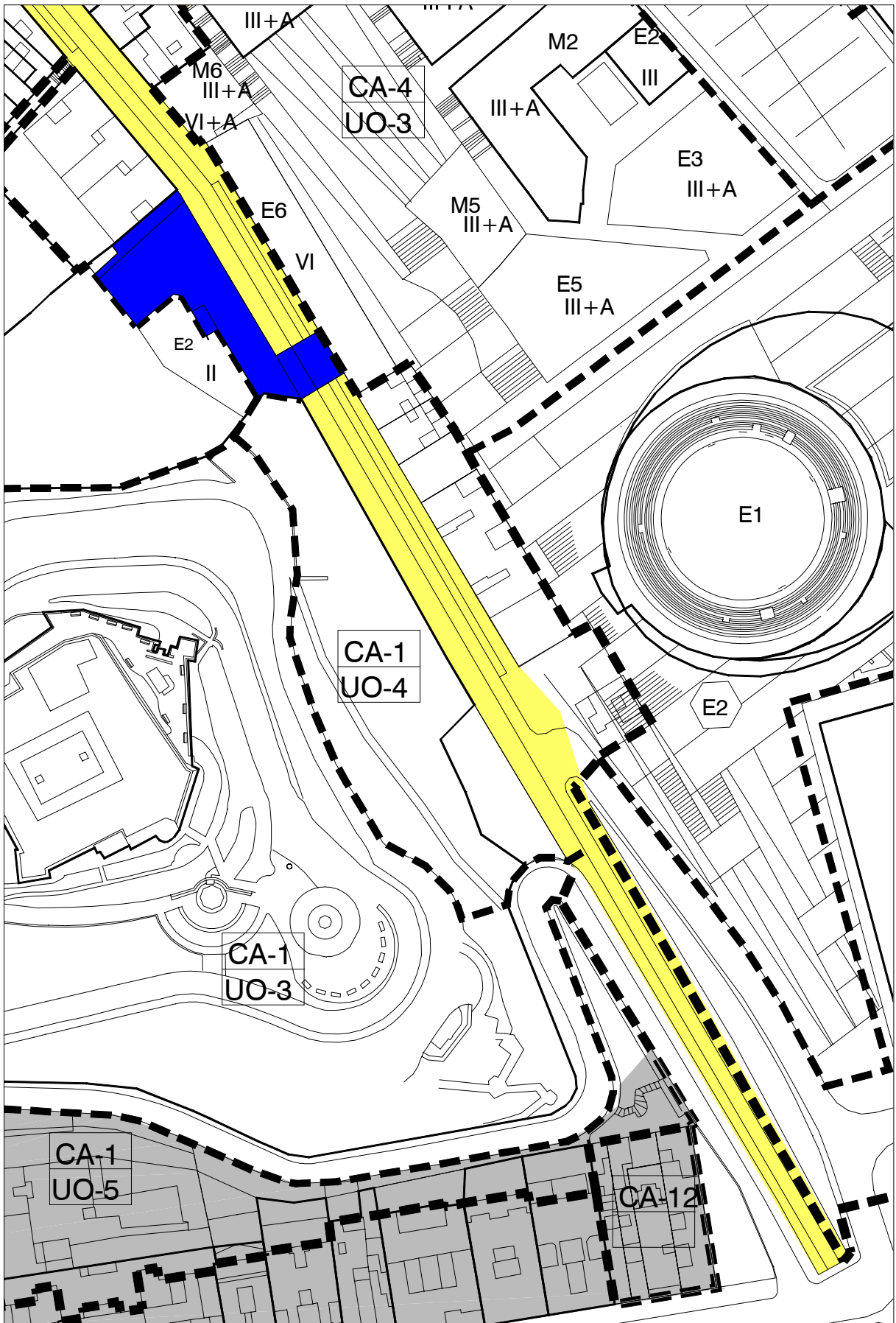
Equipamiento E1

Uso previsto en planta baja:	Servicio Público Administrativo
Número plantas:	2 plantas. Se permitirá la realización de un ascensor de comunicación desde la calle Gisbert hasta media altura del cerro de la Concepción
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	550
Sup. edificada máxima PB:	550
Sup edificada máxima en PS:	550

Remodelación de la ladera

La ladera mantendrá el paso peatonal que sube por ella. Pero se adecuará toda ella con posibles terrazas de obra que permitan la colocación de arbustos, jardineras colgantes y jardinería en general para mejorar su visualización, tal y como se expone en los planos de detalle (O.33).

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-1/ UO-4



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-5

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	8.700
Uso global de la Unidad:	Dotacional. Parque público

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública y Privada
Instrumentos de desarrollo:	Estudio de Detalle. Proyecto de urbanización y edificación

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES

En esta unidad se ha considerado como espacio público el suelo existente entre las fachadas traseras de los edificios de la calle Muralla del Mar hasta el vial de acceso al Parque Torres. Lo forman las parcelas siguientes: 13, 14, 15, 16, 17, 29 y 40 de la manzana 82346. En el plano correspondiente se marca como espacio libre sistema local. Las parcelas 07, 08, 09, 10, 11 y 12 de la misma manzana se les asigna el uso de espacio libre de carácter privado.

El Estudio de Detalle revisará la conveniencia de expropiar estas parcelas o la alternativa de establecer una servidumbre de paso manteniendo la titularidad privada.

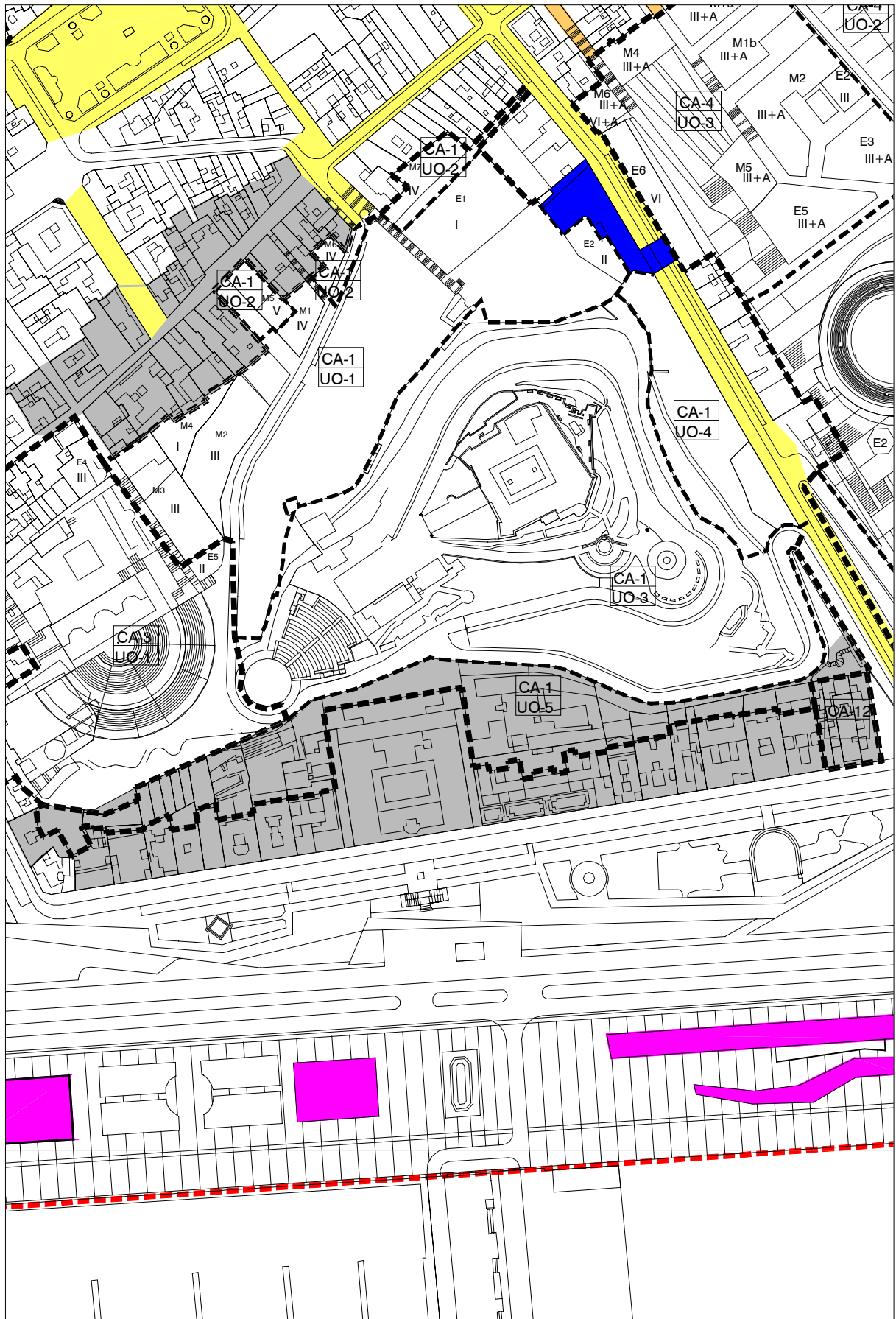
La intervención supone tres actuaciones diferentes:

- ◆ La adecuación de las traseras de la edificación como frentes de fachada.
- ◆ La adecuación del espacio libre privado en condiciones suficientes de salubridad y ornato.
- ◆ El acondicionamiento del espacio libre público, mediante la eliminación de los elementos existentes disconformes, la recuperación de la ladera de la colina, el ajardinamiento de las zonas previstas, la adecuación de los pasos desde la calle Muralla del Mar y la solución del acceso a la colina a través escaleras mecánicas o ascensores.

En este sentido y de cara a facilitar la intervención, el Plan prevé dos instrumentos de fomento de la iniciativa privada a decidir por el Ayuntamiento en el momento de la intervención:

- ◆ Un Plan especial de fachadas con ayudas directas desde el consistorio.
- ◆ La delimitación y promoción de un Área de Rehabilitación Integrada (Real Decreto 1/2002 de 11 de enero sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005) que englobe la edificación y espacios libres de la unidad.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-1/ UO-5



REA DE INTERVENCIÓN CA-2 (MOLINETE)

DETERMINACIONES GENERALES

DELIMITACION

La delimitación del Área de Intervención CA-2 (Molinete) se recoge en el plano mencionado.

NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se aplicará lo establecido en el plano O. 32 de título “Régimen arqueológico y de BIC” y el régimen establecido en el documento de Normas Urbanísticas Generales con las precisiones siguientes:

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística general y particular de protección.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Las zonas que sean afectadas por la delimitación de Entornos Urbanos o Naturales, será de aplicación lo previsto para ellas en la normativa de protección. Para el resto, con carácter general se aplicarán las determinaciones recogidas en las normas generales de edificación del Casco Histórico junto a las siguiente determinación:

- ◆ Ningún edificio superará la cota máxima de 34 m. La cota de coronación se entiende libre de cualquier tipo de edificación, incluidos casetones, accesos en altura y cuartos de telecomunicaciones.

Condiciones estéticas y de composición

En los edificios consolidados colindantes al Area de Intervención será de aplicación la normativa estética de los Espacios Urbanos de Interés.

Los edificios con uso dotacional o productivo tendrán composición estética libre. Para el resto de edificios de uso residencial se atenderá a las siguientes condiciones:

- ◆ Se utilizarán preferentemente revocos y estucos tradicionales, así como aplacados pétreos. Se prohíben los revocos de arido grueso ó arido solíceo con aglomerante acrílico.
- ◆ Se permite la utilización de ladrillos vistos aplantillados, en colores rojizos y tostados, prohibiéndose expresamente los vidriados, blanquecinos, bicolors, quemados, así como los que no se ajusten en dimensiones al ladrillo tradicional de la zona.
- ◆ Se prohíben expresamente la utilización de persianas enrollables de cualquier tipo, debiendo resolverse el oscurecimiento con contraventanas de madera, acero o aluminio pintados en colores blancos o coincidente con los tradicionales de la zona.
- ◆ Los antepechos de huecos, miradores y azoteas se resolverán en perfilera de acero, sencilla y sin ornamentos.
- ◆ Se prohíbe expresamente la imitación de elementos de forja tradicionales. También los elementos adosados a la fachada como jardineras, aires acondicionados y todos aquellos elementos que provoquen una distorsión de la lectura de dicha fachada.

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Las plazas: 2.404,73 m²

Los solados de las plazas se realizarán mediante piedra natural como corresponde a un espacio urbano de mayor representatividad. Las baldosas tendrán una proporción rectangular de 30x60 cm. Se colocarán a matajunta y se rematarán con un borde de confinamiento también de piedra natural. Los sumideros serán de hierro fundido y las pendientes se tenderán hacia el medio de la

plaza. Cada 3 ml, se colocarán tiras de 15 cm de piedra natural en un color que contraste con el embaldosado general.

Tratamiento del área arqueológica:

Si los restos fuesen de especial interés, según un informe razonado de los arqueólogos municipales y de los de la Consejería de Cultura de la Comunidad Autónoma, se elaborará un estudio especial para los mismos.

Debido a la delicadeza necesaria en la urbanización, se respetarán todas las trazas existentes limitándose la intervención a limpiar, consolidar y rematar en aquellos puntos donde sea necesario. Se colocarán drenajes y canalizaciones de agua, así como el alumbrado necesario. Se igualará los niveles del terrenos mediante aportación de grava y arena. Se colocarán escaleras prefabricadas de hormigón que permitan su retirada y desplazamiento sin dañar el entorno y rampas de arena que permitan el acceso a personas ed movilidad limitada en las mejores condiciones posibles.

La vegetación que se plante estará constituida siempre vpor especies autóctonas que necesiten poco agua y mantenimiento. Se combinarán arbustos y árboles de copa baja. La colocación de bancos, papeleras y fuentes cerrará el amueblamiento del parque.

El mobiliario urbano previsto contendrá los siguientes elementos:

- ◆ Bancos públicos de madera y fundición.
- ◆ Centro de juegos para niños de madera, además de columpio y tobogán tipo.
- ◆ Papeleras.
- ◆ Bolardos de fundición en protección nde aceras.
- ◆ Fuentes bebederos pública de fundición.
- ◆ Kiosco de periódicos y ONCE.
- ◆ Cabinas telefónicas.

DETERMINACIONES SOBRE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Con respecto a los proyectos de urbanización, podrán redactarse por tramos completos o por tramos parciales de actuación que evidentemente deberán coordinarse entre sí en orden a alcanzar un resultado coherente.

Se prevé la redacción de dos proyectos de urbanización:

- ◆ Proyecto de Urbanización 1: Sistema viario y urbanización de la zona exterior al área arqueológica.
- ◆ Proyecto de Urbanización 2: Urbanización del área señalada como zona arqueológica. El proyecto incluirá la restauración y recuperación de la muralla de Felipe II y los molinos de viento.

UNIDADES DE ORDENACIÓN

El Área de Intervención CA-2 (Molinete) está conformada por una única Unidad de Ordenación (UO-1: Unidad de Actuación), cuya delimitación coincide con el Area de Intervención, como se recoge en el plano, junto al resto de determinaciones pormenorizadas.

SUPERFICIE, PLAZAS DE APARCAMIENTO Y NUMERO DE VIVIENDAS TOTALES

La superficie total del Area es de 53.119 m2.

Los aparcamientos en edificación que deben conseguirse, como mínimo, son 617 plazas.

El número orientativo de viviendas es de 292.

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

Aquellas unidades cuyo desarrollo se concrete mediante concurso de adjudicación de suelo, las bases de este primaran y valoraran especialmente aquellas ofertas que incluyan la realización de viviendas de protección oficial para jóvenes, tanto por el número de unidades realizadas como por las condiciones económicas de adquisición de aquellas.

UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-1

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	53.119
Uso global de la Unidad	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	1.016
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	4.320
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL de monte:	21.358
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	14.730
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	11.695

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Unidad de Actuación
Iniciativa:	Pública
Sistema de actuación:	Expropiación
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de expropiación, urbanización y de edificación
Observaciones:	La ejecución podrá resolverse mediante concurso por concesión a particulares.
Afecciones legales	Se establece el derecho de tanteo y retracto de las parcelas objeto de expropiación a favor del Ayuntamiento.

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PRIVADO

Agrupación edificatoria M1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	420
Sup. Edificada máxima PB:	420
Sup. Edificada máxima en PS:	1.261
Sup. Atico:	254
Nº viviendas orientativo:	14
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	357 Comercio y Oficinas
Observaciones	La fachada de la parcela 79383-16 se mantendrá en todo caso.

Agrupación edificatoria M2

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos

Superficie parcelas:	481
Sup. Edificada máxima PB:	481
Sup. Edificada máxima en PS:	1.442
Sup. Atico:	306
Nº viviendas orientativo:	16
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	425 Comercio y Oficinas

Agrupación edificatoria M3

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	284
Sup. Edificada máxima PB:	284
Sup. Edificada máxima en PS:	768
Sup. Atico:	138
Nº viviendas orientativo:	9
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	234 Comercio y Oficinas

Agrupación edificatoria M4

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	867
Sup. Edificada máxima PB:	867
Sup. Edificada máxima en PS:	2.602
Sup. Atico:	442
Nº viviendas orientativo:	28
Nº aparcamientos aproximado:	43
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	867

Agrupación edificatoria M5

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	857
Sup. Edificada máxima PB:	857
Sup. Edificada máxima en PS:	2.572

Sup. Atico:	371
Nº viviendas orientativo:	21
Nº aparcamientos aproximado:	43
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.457

Agrupación edificatoria M6

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	417
Sup. Edificada máxima PB:	417
Sup. Edificada máxima en PS:	1.186
Sup. Atico:	259
Nº viviendas orientativo:	10
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	653

Agrupación edificatoria M7

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	914
Sup. Edificada máxima PB:	914
Sup. Edificada máxima en PS:	2.741
Sup. Atico:	520
Nº viviendas orientativo:	24
Nº aparcamientos aproximado:	46
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.554

Agrupación edificatoria M8

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	866
Sup. Edificada máxima PB:	866
Sup. Edificada máxima en PS:	2.597
Sup. Atico:	866
Nº viviendas orientativo:	33
Nº aparcamientos aproximado:	43

Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	736
------------------------------------	-----

Agrupación edificatoria M10

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+3+A
Ocupación en PB:	Se podrá ocupar toda la planta baja
Ocupación en PS:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.599
Sup. Edificada máxima PB:	1.599
Sup. Edificada máxima en PS:	2.950
Sup. Atico:	618
Nº viviendas orientativo:	35
Nº aparcamientos aproximado:	80
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.359

Agrupación edificatoria M11

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+3+A
Ocupación en PB:	Se podrá ocupar toda la planta baja
Ocupación en PS:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.290
Sup. Edificada máxima PB:	1.290
Sup. Edificada máxima en PS:	3.169
Sup. Atico:	768
Nº viviendas orientativo:	37
Nº aparcamientos aproximado:	64
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.096
Observaciones	En cuanto a la afección a la normativa urbanística de protección de entornos, se aplicarán exclusivamente las determinaciones estéticas, excepto lo indicado sobre representación del parcelario antiguo en fachada.

Agrupación edificatoria M12

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+4
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	185
Sup. Edificada máxima PB:	185
Sup. Edificada máxima en PS:	738

Sup. Atico:	
Nº viviendas orientativo:	7
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	157
Observaciones	En cuanto a la afección a la normativa urbanística de protección de entornos, se aplicarán exclusivamente las determinaciones estéticas, excepto lo indicado sobre representación del parcelario antiguo en fachada.

Agrupación edificatoria M13

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+4
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	273
Sup. Edificada máxima PB:	273
Sup. Edificada máxima en PS:	1.093
Sup. Atico:	
Nº viviendas orientativo:	10
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	232
Observaciones	En cuanto a la afección a la normativa urbanística de protección de entornos, se aplicarán exclusivamente las determinaciones estéticas, excepto lo indicado sobre representación del parcelario antiguo en fachada.

Agrupación edificatoria M14

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+3+A
Ocupación en PB:	Se podrá ocupar toda la planta baja
Ocupación en PS:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.375
Sup. Edificada máxima PB:	1.375
Sup. Edificada máxima en PS:	3.067
Sup. Atico:	590
Nº viviendas orientativo:	34
Nº aparcamientos aproximado:	69
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.169

Agrupación edificatoria M18

Uso sótano, en su caso:	Equipamiento cívico cultural
Uso previsto en planta baja:	Equipamiento cívico cultural
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+3+A

Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	395
Sup. Edificada máxima PB:	395
Sup. Edificada máxima en PS:	1.186
Sup. Atico:	242
Nº viviendas orientativo:	14
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	336 para equipamiento

Totales

Superficie parcelas:	10.222
Sup. edificada máxima PB:	10.222
Sup. edificada máxima en PS:	27.371
Nº viviendas orientativo:	292
Nº aparcamientos mínimo:	389
Sup. otros usos máxima en PB y PS:	8.823 de los que 336 son Dotacionales

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Equipamiento E9

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo
Uso previsto en planta baja:	Aparcamiento
Uso permitido en planta baja	Comercio y oficinas
Uso previsto en plantas superiores:	Aparcamiento, con compatibilidad de actividades de hostelería, esparcimiento y ocio.
Número plantas:	B+4
Ocupación:	Las alineaciones marcadas en los planos se considerarán indicativas
Superficie parcelas:	1.473
Sup. Edificada máxima PB:	1.473
Sup. Edificada máxima en PS:	4.417
Nº aparcamientos aproximado:	196
Observaciones:	El diseño se resolverá mediante un Estudio de Detalle junto al equipamiento E17, que deberá resolver el perfil edificatorio y, especialmente, el contacto con el monte

Equipamiento E16

Uso sótano, en su caso:	Equipamiento cívico cultural
Uso previsto en PB:	Equipamiento cívico cultural
Uso previsto en PS:	Equipamiento Sanitario asistencial
Número plantas y altura:	B+3
Ocupación en PB:	Se podrá ocupar toda la planta baja
Ocupación en PS:	Hasta un fondo de 14,77 metros
Superficie parcelas:	646
Sup. edificada máxima PB:	646
Sup. edificada máxima en PS:	1.704
Nº aparcamientos mínimo	32

Equipamiento E17

Uso sótano, en su caso:	Equipamiento cívico cultural
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Cívico Cultural
Uso permitido en PB y PS:	No se permite ninguno
Número plantas:	B+3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos

Superficie parcelas:	230
Sup. edificada máxima PB:	230
Sup edificada máxima en PS:	690
Observaciones:	El diseño se resolverá mediante un Estudio de Detalle junto a la agrupación edificatoria M9, que deberá resolver el perfil edificatorio y, especialmente, el contacto con el monte

Equipamiento E19 (Servicios Técnicos)

Máxima superficie construida: 140 metros cuadrados. Según necesidades funcionales, se procurará integrarlos en la edificación permitida o, en caso de ser exentos, se adosarán a la edificación o se rodearán de zonas verdes y pantallas vegetales. Su altura máxima, en general, será de 1 planta, excepto que su función requiera una mayor altura.

Totales equipamientos

Superficie parcelas:	2.489
Sup. edificada máxima PB:	2.489
Sup. edificada máxima en PS:	6.370 sin el E19
Nº aparcamientos mínimo:	228

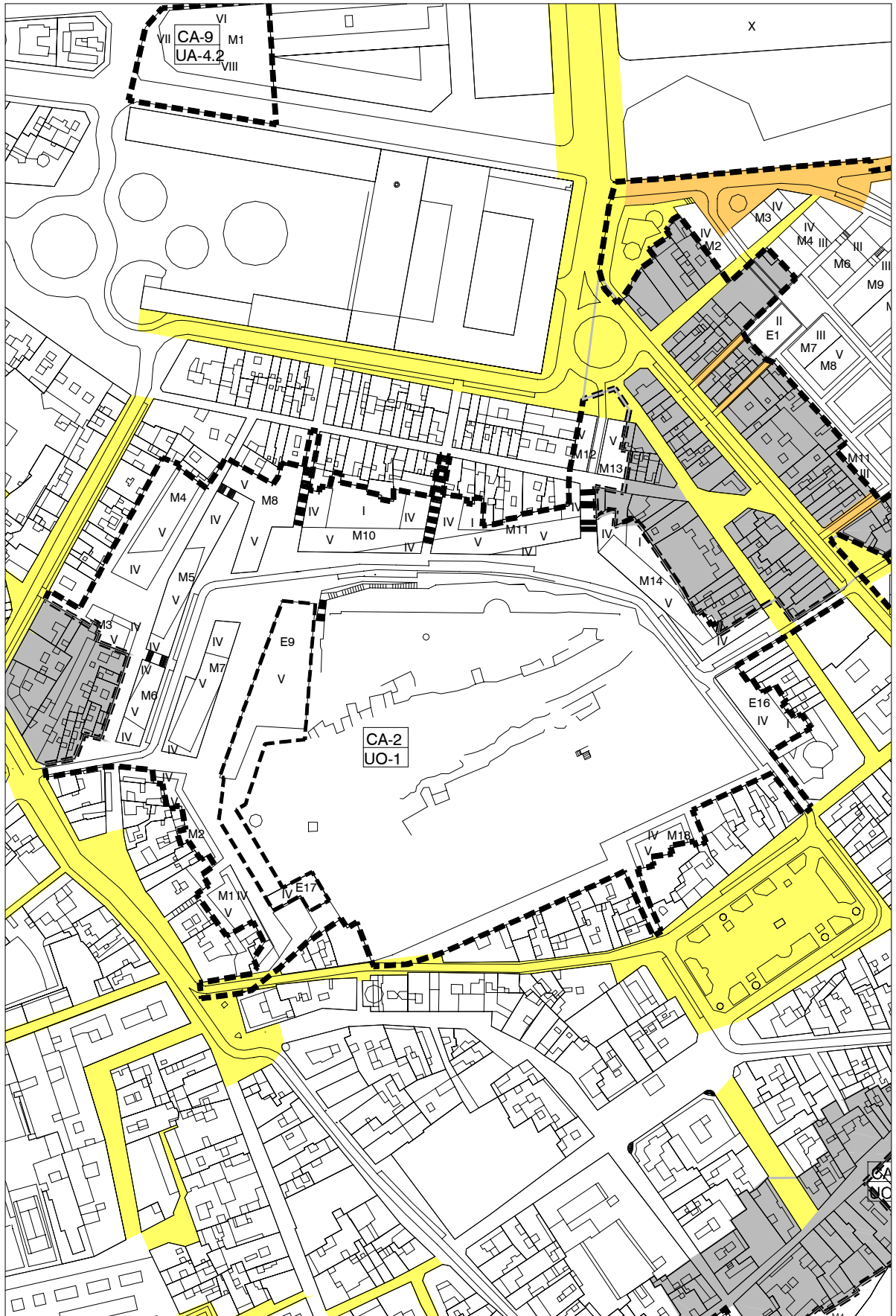
Determinaciones relativas a los espacios libres SL y los viales

La superficie de suelo total destinada a espacios libres SL es de 4.320 m2., de los que las plazas descritas más arriba serán 2.404 m2.

La superficie de suelo total destinada a espacios libres SL de monte será de 21.358 m2, destinada al área arqueológica descrita más arriba. Su uso será para investigación arqueológica durante algunos años. Se preverá la posibilidad de un tratamiento del monte en base a vegetación baja que delimite zonas entre restos arqueológicos, conformando una especie de líneas que, siguiendo las curvas de nivel, delimitarían accesos principales y secundarios para ascender al monte. En su cima se puede diseñar zonas de estancia y miradores hacia los restos arqueológicos situados abajo.

Por lo menos existirán 410 ml para aparcamiento en línea.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-2/ UO-1



AREA DE INTERVENCIÓN CA-3 (TEATRO ROMANO)

DETERMINACIONES GENERALES

DELIMITACION

La delimitación del Área de Intervención CA-3 (Teatro Romano) se recoge en el plano mencionado.

NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se aplicará lo establecido en el plano O. 32 de título “Régimen arqueológico y de BIC” y el régimen establecido en el documento de Normas Urbanísticas Generales con las precisiones siguientes:

- ♦ Vease lo indicado en las determinaciones relativas a los espacios de equipamiento arqueológico.

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística general y particular de protección.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Las parcelas de la manzana 80351 a excepción de la parcela 15, 26 y 27 quedan sujetas a las determinaciones sobre normas de edificación de los Espacios Urbanos de Interés.

El resto de edificaciones pertenecientes al Área de Intervención estarán sujetas en cuanto a sus determinaciones edificatorias, a un Proyecto de Edificación Integral que ordenará toda la zona.

UNIDADES DE ORDENACIÓN

El Área de Intervención CA-3 (Teatro Romano) está conformada por una única Unidad de Ordenación (UO-1: Actuación Aislada), cuya delimitación coincide con el Área de Intervención, como se recoge en el plano, junto al resto de determinaciones pormenorizadas.

SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Área es de 16.366 m².

El número de viviendas orientativo en nueva edificación es de 5.

UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-1

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	16.366
Uso global de la Unidad	Dotacional
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	1.573
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	4.242
Superficie de suelo total destinada a equipamiento arqueológico:	5.843
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	2.729
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	1.573 (más lo existente)

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización y de edificación. Proyecto de Edificación Integral.
Observaciones:	-

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PRIVADO

Agrupaciones edificatorias existentes

Las agrupaciones edificatorias existentes privadas son las parcelas 01 a 14 y 30 a 32 de la manzana 80351. Su uso, número de plantas, etc., vendrá determinado por las Normas Urbanísticas generales y particulares, a excepción de la parcela 10 que tiene sus determinaciones según el Equipamiento E4 referido a continuación.

Las plantas bajas y sótanos del conjunto de parcelas de la manzana 80351 quedan afectadas por los restos arqueológicos que puedan existir, siendo obligatorio su cesión en las condiciones especificadas en la Normativa General.

Agrupación edificatoria M1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	262
Sup. Edificada máxima PB:	262
Sup. Edificada máxima en PS:	524
Nº viviendas orientativo:	5
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	262

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Edificios existentes de las parcelas 80351-15, 80351-26 y 80351-27

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de las dotaciones.
Uso previsto en planta baja:	Parcela 80351-26 y 27: Equipamiento Genérico Parcelas 80351-15: Dotacional Cívico-Cultural
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales

Uso previsto en plantas superiores:	Parcela 80351-26 y 27: Equipamiento Genérico Parcelas 80351-15: Dotacional Cívico-Cultural
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	Según el plano de alturas O.31
Ocupación:	En la manzana 80351 parcelas 26 y 27 se adecuarán las traseras como frentes de fachada añadiendo una edificación cuyas alineaciones constructivas quedan en los planos como meramente orientativo.
Superficie parcelas total:	1.980
Afecciones arqueológicas	Las plantas bajas y sótanos del conjunto de parcelas de la manzana 80351 quedan afectadas por los restos arqueológicos que puedan existir, siendo obligatorio su cesión en las condiciones especificadas en la Normativa General.

Equipamiento E1

Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Cívico-Cultural de titularidad Pública (Ayuntamiento).
Número plantas y altura:	3
Ocupación en PB:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	819
Sup. edificada máxima PB:	819
Sup edificada máxima en PS:	2.460

Equipamiento E2

Uso sótano, en su caso:	Conexión con el equipamiento E1 por debajo de la calle. Aparcamiento subterráneo, instalaciones.
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Cívico Cultural
Número plantas:	4
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	219
Sup. edificada máxima PB:	219
Sup edificada máxima en PS:	656
Observaciones:	Permitirá el paso desde la calle inferior a la calle superior

Equipamiento E4

Uso sótano, en su caso:	Equipamiento Cívico Cultural: restos arqueológicos
Uso previsto en PB:	Equipamiento Cívico Cultural
Uso previsto en PS:	Residencial privado
Uso permitido en plantas superiores:	Equipamiento Cívico Cultural
Número plantas:	3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	364
Sup. edificada máxima PB:	364
Sup edificada máxima en PS:	728

Equipamiento E5

Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Cívico Cultural
Número plantas:	2
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	171
Sup. edificada máxima PB:	171
Sup edificada máxima en PS:	171

Observaciones:	El equipamiento es el antiguo equipamiento previsto en la Unidad de Ordenación UO-1 del Area de Intervención CA-1
----------------	---

Totales Equipamientos

Superficie parcelas:	1.573
Sup. edificada máxima PB:	1.573
Sup. edificada máxima en PS:	4.831

Determinaciones relativas a los espacios equipamiento arqueológico

Superficie total en el espacio libre: 5.843 m². Abarca todo el Teatro Romano y los restos de la Antigua Catedral.

Además de este se prevé también la zona de espacio libre de la plaza interior y la zona de plantas bajas y sótano de la manzana 80351.

Determinaciones relativas a los espacios libres SL

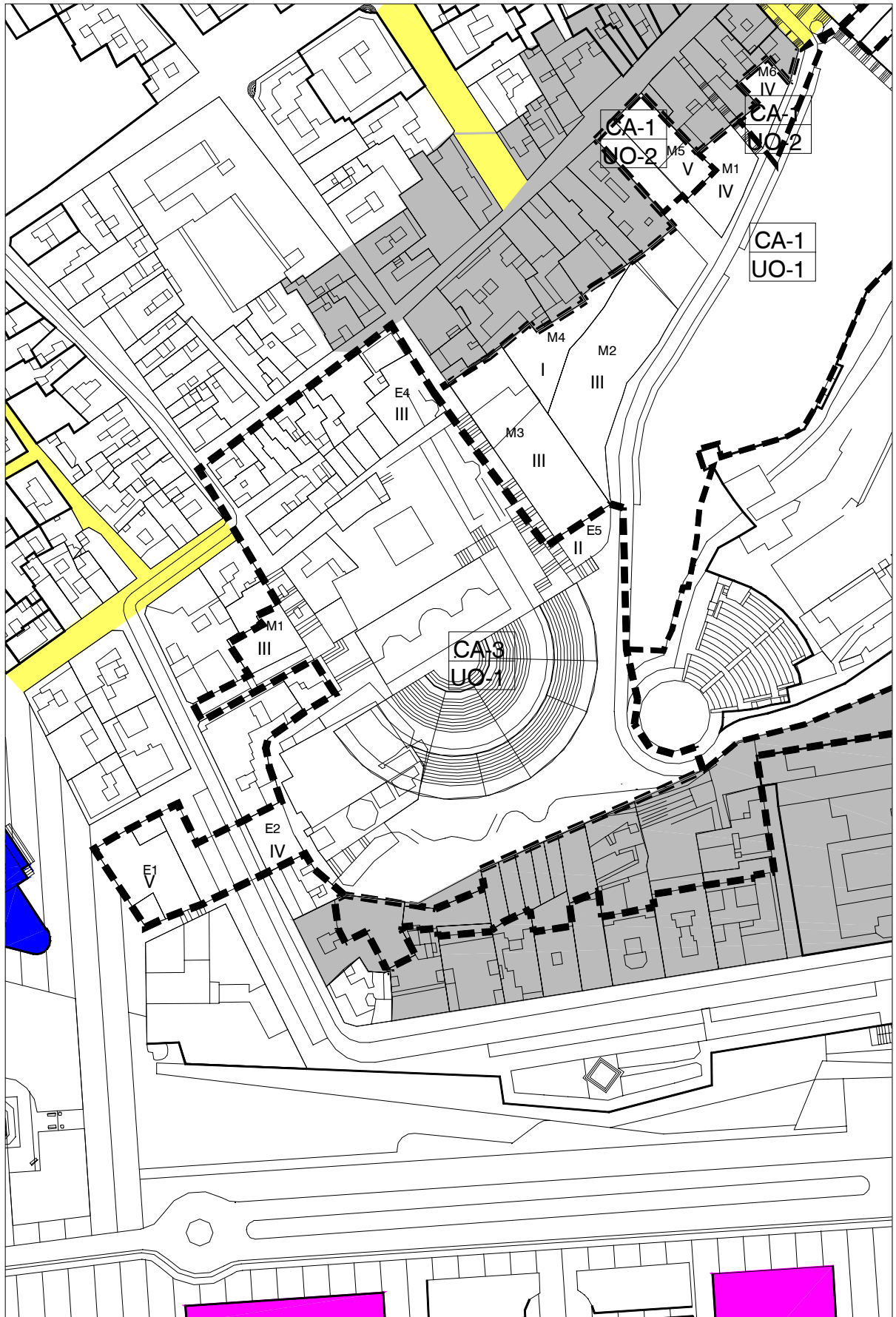
Los espacios libres SL son los siguientes:

- ◆ Plaza interior: 1.527 m²
- ◆ Zona ajardinada al Sur del Teatro: 2.715 m². La jardinería restante proyectada consistirá básicamente en la plantación de árboles de tamaños diversos.

Determinaciones relativas a las comunicaciones y viales

La superficie de viales es de 2.729 m². Será básicamente peatonal con posibilidad de paso de tráfico rodado para servicio y mantenimiento.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-3/ UO-1



AREA DE INTERVENCIÓN CA-4 (UNIVERSIDAD)

DETERMINACIONES GENERALES

DELIMITACION

La delimitación del Área de Intervención CA-4 (Universidad) se recoge en el plano mencionado.

Se ajusta a la aprobación definitiva de fecha 6.VII.2004 (BORM 17.VIII.2004), en que los áticos aprobados en las manzanas residenciales (que figuran en este Texto Refundido del PEOP) se destinan exclusivamente a las compensaciones por los costos producidos por las excavaciones arqueológicas y su puesta en valor o cesiones, en su caso.

Asimismo, el equipamiento E2 ha aumentado un ático por la sustitución de la edificación que daba fachada a la calle Duque por un elemento edificatorio separador.

NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se aplicará lo establecido en el plano O. 32 de título “Régimen arqueológico y de BIC” y el régimen establecido en el documento de Normas Urbanísticas Generales.

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística general y particular de protección.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Con carácter general se aplicarán las determinaciones recogidas sobre este particular en la norma de edificación general con las siguientes consideraciones:

Con respecto a las condiciones de volumetría y forma se autoriza siempre que se justifique, la modificación de las alineaciones de edificación señaladas para cada agrupación edificatoria, para lo cual será preceptivo la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

Los edificios Dotacionales no estarán sujetos a la normativa general ni particular en lo que a composición, materiales y acabados se refiere, excepto:

- ◆ El equipamiento genérico señalado en la agrupación edificatoria E6 de la Unidad UO-1.
- ◆ Las fachadas de las tres agrupación edificatorias con frente a la futura Plaza de las Culturas deberán diseñarse observando como criterio prioritario la homogeneidad de su imagen arquitectónica.

En lo que respecta a las condiciones estéticas para el uso residencial se aplicará lo siguiente:

- ◆ Se deberá en cada tramo de calle acusar en la fachada el ritmo de los frentes a calle del parcelario tradicional. A tal fin podrá recurrirse al empleo de herramientas compositivas tales como el cambio cromático o de texturas, evitando igualar cornisas, siendo recomendable que la diferencia mínima entre dos consecutivas sea de 50 cm.
- ◆ Se recomienda para el tratamiento de las fachadas el uso de tonos cromáticos inspirados en la civilización romana, es decir, Almagra (óxido de hierro), Ocre y Añil. El acabado de estas se frealizará a base de revestimientos continuos, monocapas y pinturas o aplacados de piedra. Se prohíbe expresamente el ladrillo caravista, el cotegran y los revestimientos cerámicos.
- ◆ Se prohíben las persianas enrollables con guías, autorizándose únicamente las contraventanas mallorquinas o enrollables de madera, tipo “alicantina”.
- ◆ Se prohíben las marquesinas autorizándose únicamente los toldos o pequeños voladizos de protección, de materiales ligeros, ya sean fijos o móviles, realizándose en todo caso, de forma que por su diseño y por los materiales utilizados y color se integren en el carácter ambiental del área. En ningún caso su vuelo podrá ser superior a 60 cm.

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Para la recuperación del ambiente urbano tradicional, el mobiliario urbano deberá tener un criterio unitario e integrado en el carácter ambiental e incluso monumental del entorno.

NORMAS ESTÉTICAS

En los edificios consolidados colindantes al Área de Intervención será de aplicación la normativa estética de los Espacios Urbanos de Interés.

°En la composición general de las fachadas dominará el carácter vertical, reinterpretando el carácter del parcelario que existía. En este sentido la edificación se ajustará a los criterios siguientes:

- ◆ La longitud máxima de fachada de cada grupo edificado será de 19 metros, de manera que, con respecto a los colindantes, deberá existir una diferencia de altura de 1,00 metro como mínimo.
- ◆ La composición interior de cada grupo edificado deberá remarcar, como mínimo cada 10 metros, un eje compositivo en orientación vertical, que deberá extenderse en todas las plantas, excepto en la planta baja.

UNIDADES DE ORDENACIÓN

El Área de Intervención CA-4 (Universidad) está conformada por varias Unidades de Ordenación, cuya suma coincide con el Área de Intervención, como se recoge en el plano, junto al resto de determinaciones pormenorizadas:

UO-1: Unidad de Actuación

UO-2: Unidad de Actuación

UO-3: Unidad de Actuación

UO-4: Actuación Aislada

UO-5: Actuación Aislada

UO-6: Actuación Aislada

Se ha suprimido la antigua Unidad de Actuación UA-4, puesto que su ejecución se considera más factible mediante Actuación Directa.

SUPERFICIE Y PLAZAS DE APARCAMIENTO

La superficie total del Área es de 118.431 m².

Los aparcamientos en edificación que deben conseguirse, como mínimo, son 743 plazas. Y, además se permitirá, en la medida en que sea compatible con lo arqueológico, una bolsa de aparcamiento en la futura plaza de las Culturas.

UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-1

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	13.768
Uso global de la Unidad	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	342
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	1.321
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	5.362
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	6.743

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Unidad de Actuación
Iniciativa:	Pública
Sistema de actuación:	Expropiación
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de expropiación, de urbanización y de edificación
Observaciones:	La ejecución se hará mediante Concurso por Concesión a particulares

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PRIVADO

Agrupación edificatoria M1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	996
Sup. Edificada máxima PB:	996
Sup. Edificada máxima en PS:	1990
Nº viviendas orientativo:	20
Nº aparcamientos aproximado:	50
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	996

Agrupación edificatoria M2

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	898
Sup. Edificada máxima PB:	898
Sup. Edificada máxima en PS:	1.796
Nº viviendas orientativo:	18
Nº aparcamientos aproximado:	46
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	898

Agrupación edificatoria M3

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.145
Sup. Edificada máxima PB:	1.145
Sup. Edificada máxima en PS:	2.290
Nº viviendas orientativo:	22
Nº aparcamientos aproximado:	56
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.145

Agrupación edificatoria M4

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.854
Sup. Edificada máxima PB:	1.854
Sup. Edificada máxima en PS:	3.708
Nº viviendas orientativo:	38
Nº aparcamientos aproximado:	94
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.854

Agrupación edificatoria M5

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.046
Sup. Edificada máxima PB:	1.046
Sup. Edificada máxima en PS:	2.092
Nº viviendas orientativo:	21
Nº aparcamientos aproximado:	52
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.046

Agrupación edificatoria M7

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva

Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	374
Sup. Edificada máxima PB:	374
Sup. Edificada máxima en PS:	747
Nº viviendas orientativo:	7
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	374

Agrupación edificatoria M8

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	5+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	432
Sup. Edificada máxima PB:	432
Sup. Edificada máxima en PS:	1.728
Nº viviendas orientativo:	18
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	432

Totales

Superficie parcelas:	6.745
Sup. edificada máxima PB:	6.745
Sup. edificada máxima en PS:	14.348
Nº viviendas orientativo:	145
Nº aparcamientos mínimo:	299
Sup. otros usos máxima en PB y PS:	6.745

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Equipamiento E6

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Genérico
Número plantas y altura:	3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	342
Sup. edificada máxima PB:	342
Sup. edificada máxima en PS:	683

Determinaciones relativas a los espacios libres sistema local

Los espacios libres SL totales son 928 m2.

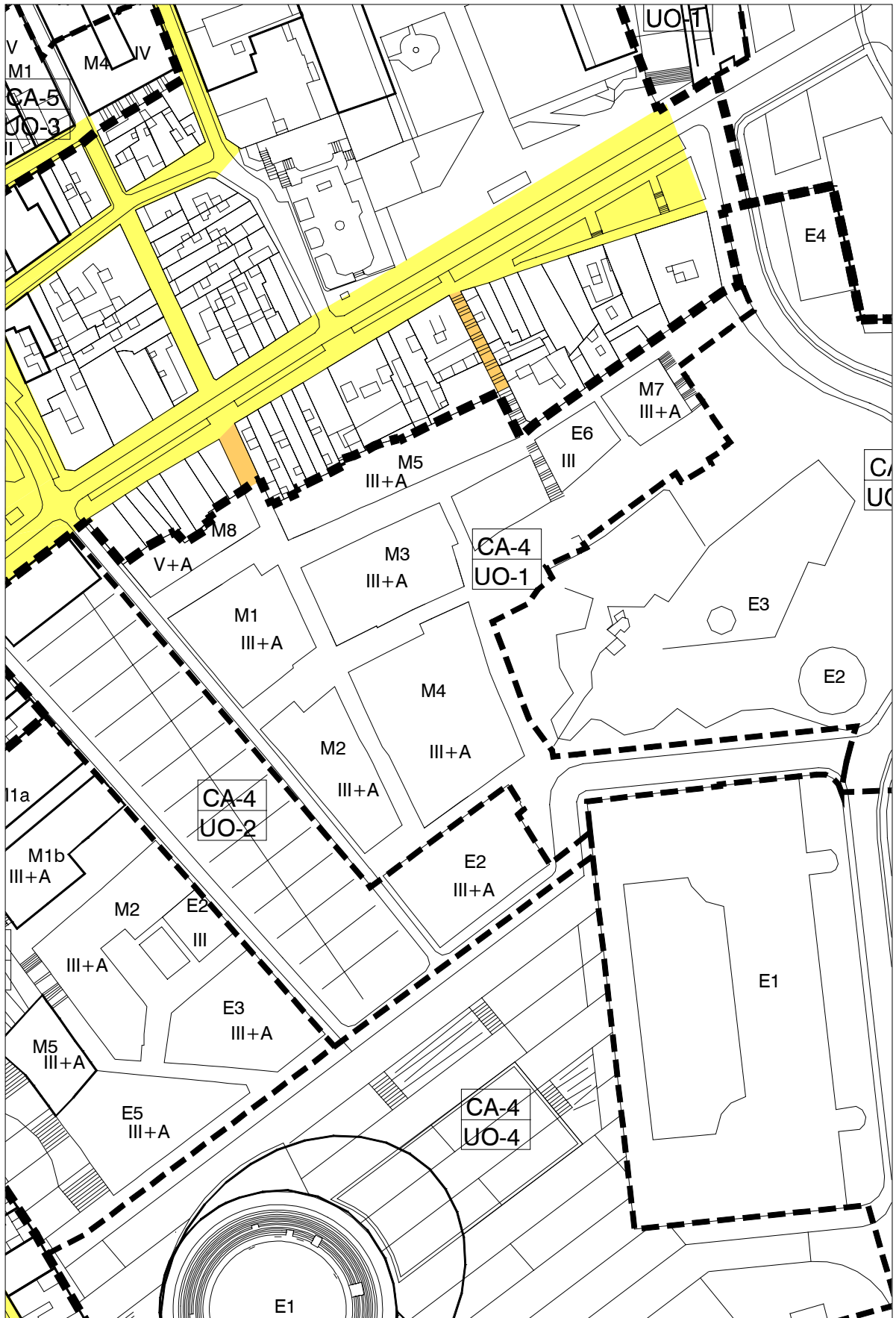
Se podrán colocar grupos escultóricos, pérgolas, elementos decorativos, etc.

Su tratamiento tendrá continuidad con el espacio libre sistema local de la unidad UO-6.

Determinaciones relativas a las comunicaciones y viales

Por lo menos existirán 300 ml para aparcamiento en línea.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-4/ UO-1



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-2

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	8.102
Uso global de la Unidad	Dotacional
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	1.129
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	4.835
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	2.138
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	-

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Unidad de Actuación
Iniciativa:	Pública
Sistema de actuación:	Expropiación
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de expropiación, de urbanización y de edificación
Observaciones:	

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Equipamiento E2

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Educativo Universitario
Número plantas y altura:	3+A
Ocupación en PB:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.129
Sup. edificada máxima PB:	1.129
Sup. edificada máxima en PS:	2.714
Nº aparcamientos mínimo	57

Determinaciones relativas a los espacios libres SL

Los espacios libres SL totales son 4.808m².

En el espacio libre entre las calles Angel y Alto se incorporarán los posibles restos arqueológicos así como las huellas del antiguo parcelario.

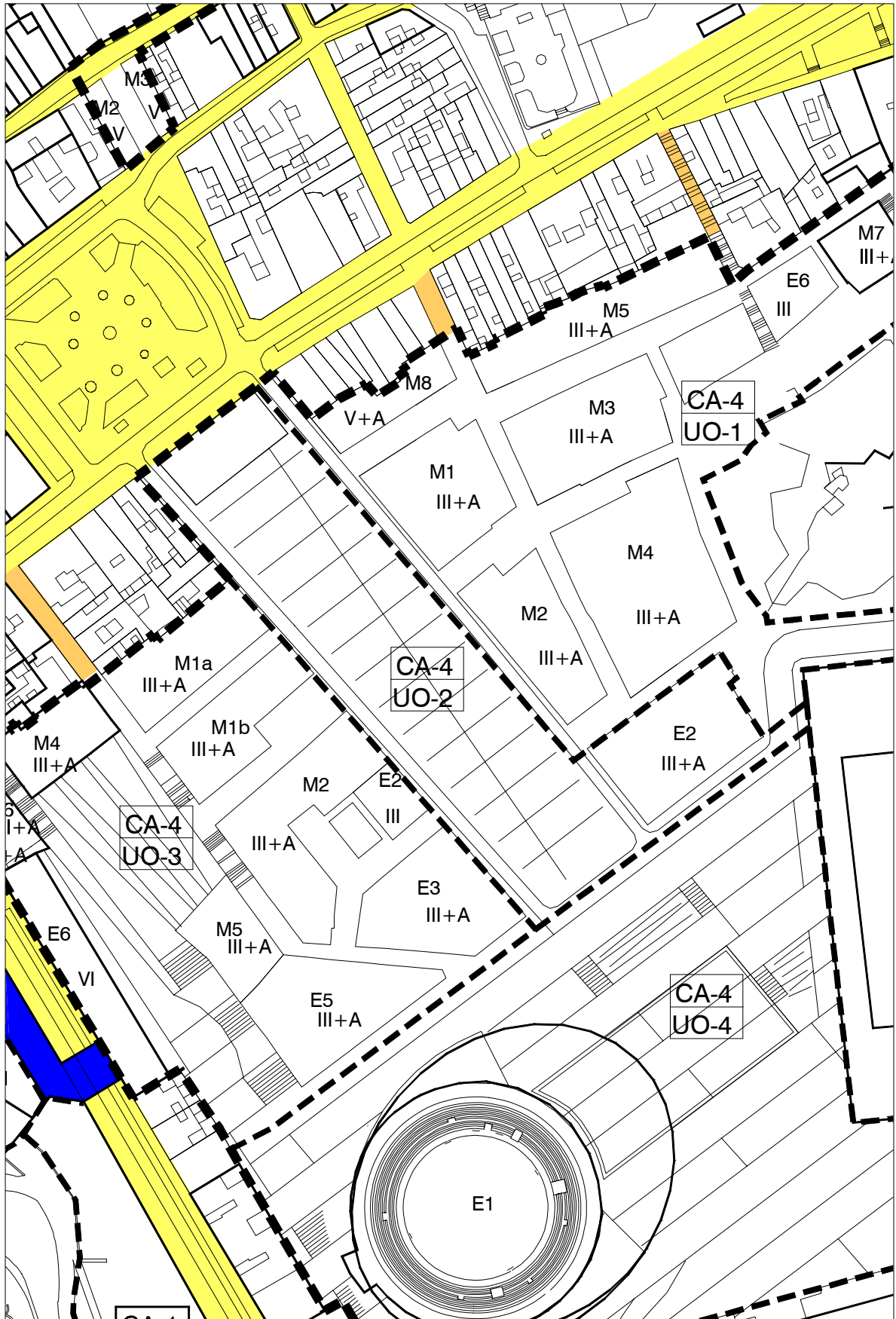
Se autoriza la construcción de aparcamientos subterráneos siempre compatible con los restos arqueológicos.

En el contacto del bulvar con la Plaza de la Merced se construirá una pieza edificada como elemento del espacio público (de tipo pórtico) que permita la conexión visual entre la plaza y el bulvar y se interprete como edificación continua desde zonas de las calles San Diego y Duque que se alejan de este punto. Puede consistir en un diseño que alterne la existencia de huecos y sólidos que reflejen el parcelario original. La altura de estas construcciones será como mínimo de 9 metros y como máximo de 12.

Determinaciones relativas a las comunicaciones y viales

Por lo menos existirá 400 ml para aparcamiento en línea.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-4/ UO-2



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-3

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	13.781
Uso global de la Unidad	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	3.819
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	2.737
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	2.896
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	4.329

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Unidad de Actuación
Iniciativa:	Pública
Sistema de actuación:	Expropiación
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de expropiación, urbanización y de edificación
Observaciones:	La ejecución podrá resolverse mediante Convenio Urbanístico con particulares

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PRIVADO

Agrupación edificatoria M1 (a y b sumadas)

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.700
Sup. Edificada máxima PB:	1.700
Sup. Edificada máxima en PS:	3.400
Nº viviendas orientativo:	38
Nº aparcamientos aproximado:	96
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.700

Agrupación edificatoria M2

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.267
Sup. Edificada máxima PB:	1.267
Sup. Edificada máxima en PS:	2.532
Nº viviendas orientativo:	25
Nº aparcamientos aproximado:	62
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.267

Agrupación edificatoria M4

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	557
Sup. Edificada máxima PB:	557
Sup. Edificada máxima en PS:	1.112
Nº viviendas orientativo:	11
Nº aparcamientos aproximado:	27
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	557

Agrupación edificatoria M5

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	504
Sup. Edificada máxima PB:	504
Sup. Edificada máxima en PS:	504
Nº viviendas orientativo:	5
Nº aparcamientos aproximado:	25
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	504

Agrupación edificatoria M6

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	6+A / 3+A
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	301
Sup. Edificada máxima PB:	301
Sup. Edificada máxima en PS:	1.052
Nº viviendas orientativo:	11
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	301

Totales

Superficie parcelas:	4.329
Sup. edificada máxima PB:	4.329
Sup. edificada máxima en PS:	8.600
Nº viviendas orientativo:	90
Nº aparcamientos mínimo:	209

Sup. otros usos máxima en PB y PS:	4.329
------------------------------------	-------

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Equipamiento E2

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Educativo Universitario
Número plantas y altura:	3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	245
Sup. edificada máxima PB:	245
Sup. edificada máxima en PS:	489

Equipamiento E3

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Educativo Universitario
Número plantas y altura:	3+A (el ático se retranqueará como mínimo 3 metros de la línea de fachada).
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.062
Sup. edificada máxima PB:	1.062
Sup. edificada máxima en PS:	2.556
Nº aparcamientos aproximado:	53

Equipamiento E5

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Educativo Universitario
Número plantas y altura:	3+A (el ático se retranqueará como mínimo 3 metros de la línea de fachada).
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.108
Sup. edificada máxima PB:	1.108
Sup. edificada máxima en PS:	2.665
Nº aparcamientos aproximado:	56

Equipamiento E6

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Educativo Universitario
Número plantas y altura:	6 a partir de la calle Gisbert
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.404
Sup. edificada máxima PB:	1.404
Sup. edificada máxima en PS:	7.019
Nº aparcamientos aproximado:	69
Observaciones	En cuanto a la afección a la normativa urbanística de protección de entornos, se aplicarán exclusivamente las determinaciones estéticas, excepto lo indicado sobre representación del parcelario antiguo en fachada.

Totales equipamientos

Superficie parcelas:	3.819
Sup. edificada máxima PB:	3.819
Sup. edificada máxima en PS:	12.729

Nº aparcamientos mínimo:	178
--------------------------	-----

Determinaciones relativas a los espacios libres SL

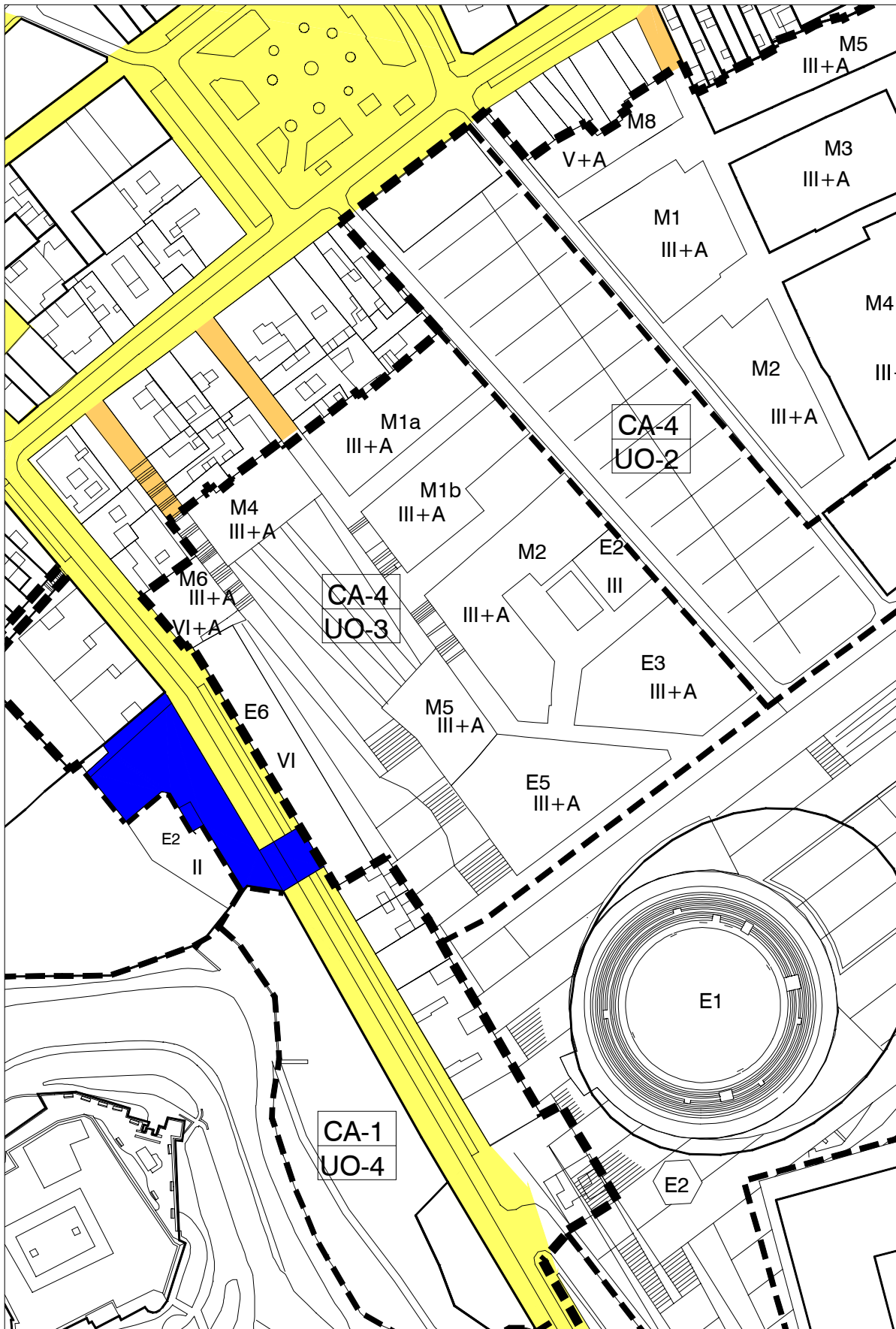
Los espacios libres SL totales son 2.737 m².

Se podrán colocar grupos escultóricos, pérgolas, elementos decorativos, etc.

Determinaciones relativas a las comunicaciones y viales

Por lo menos existirá 200 ml para aparcamiento en línea.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-4/ UO-3



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-4

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	24.194
Uso global de la Unidad	Dotacional
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	4.609
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	19.585
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	-
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	-

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública
Sistema de actuación:	Expropiación
Instrumentos de desarrollo:	Estudio de Detalle, Proyecto expropiación, de urbanización y de edificación, en su caso
Observaciones:	El Estudio de Detalle determinará las condiciones de recuperación y ampliación para el uso educativo universitario y para la puesta en valor del anfiteatro romano y el anfiteatro de autopsia.

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Equipamiento E1: Plaza de Toros y Anfiteatro

Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Educativo Universitario
Número plantas y altura:	Lo existente como máximo
Ocupación:	Según Estudio de Detalle
Superficie parcelas:	4.500
Observaciones:	Cualquier intervención deberá estudiar la compatibilidad de la plaza de Toros con los restos del anfiteatro romano.

Equipamiento E2 Anfiteatro de Autopsia

Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Educativo Universitario
Número plantas y altura:	Lo existente
Ocupación:	La existente
Superficie parcelas:	109
Sup. edificada máxima PB:	
Sup. edificada máxima en PS:	

Condiciones para el Estudio de Detalle

El área comprendida en su ámbito tendrá el carácter de zona no rodada en la que se integrarán los usos culturales a implantar en el Anfiteatro Romano y en el edificio del Anfiteatro de Autopsias.

Asimismo su diseño integrará las ruinas arqueológicas existentes.

Respecto a la intervención en el entorno inmediato del edificio del Hospital de Marina, en particular en sus fachadas Norte y Oeste, se tendrán como criterios preferentes pero no excluyentes, los siguientes:

- ◆ Eliminación del efecto negativo que actualmente produce el angosto y elevado patio inglés en la zona norte; en esa línea, una de las posibles soluciones sería la supresión de la barrera visual y en términos de comunicación que hoy supone, transformando

dicho patio en una ladera inclinada.

- ◆ Se deberá rediseñar la actual conexión de la calle Gisbert con la parte superior de la calle Muralla del Mar; una de las intervenciones a tener en cuenta sería la eliminación o remodelación de la prolongación del montículo que separa el lateral del poniente del Hospital con la citada calle.

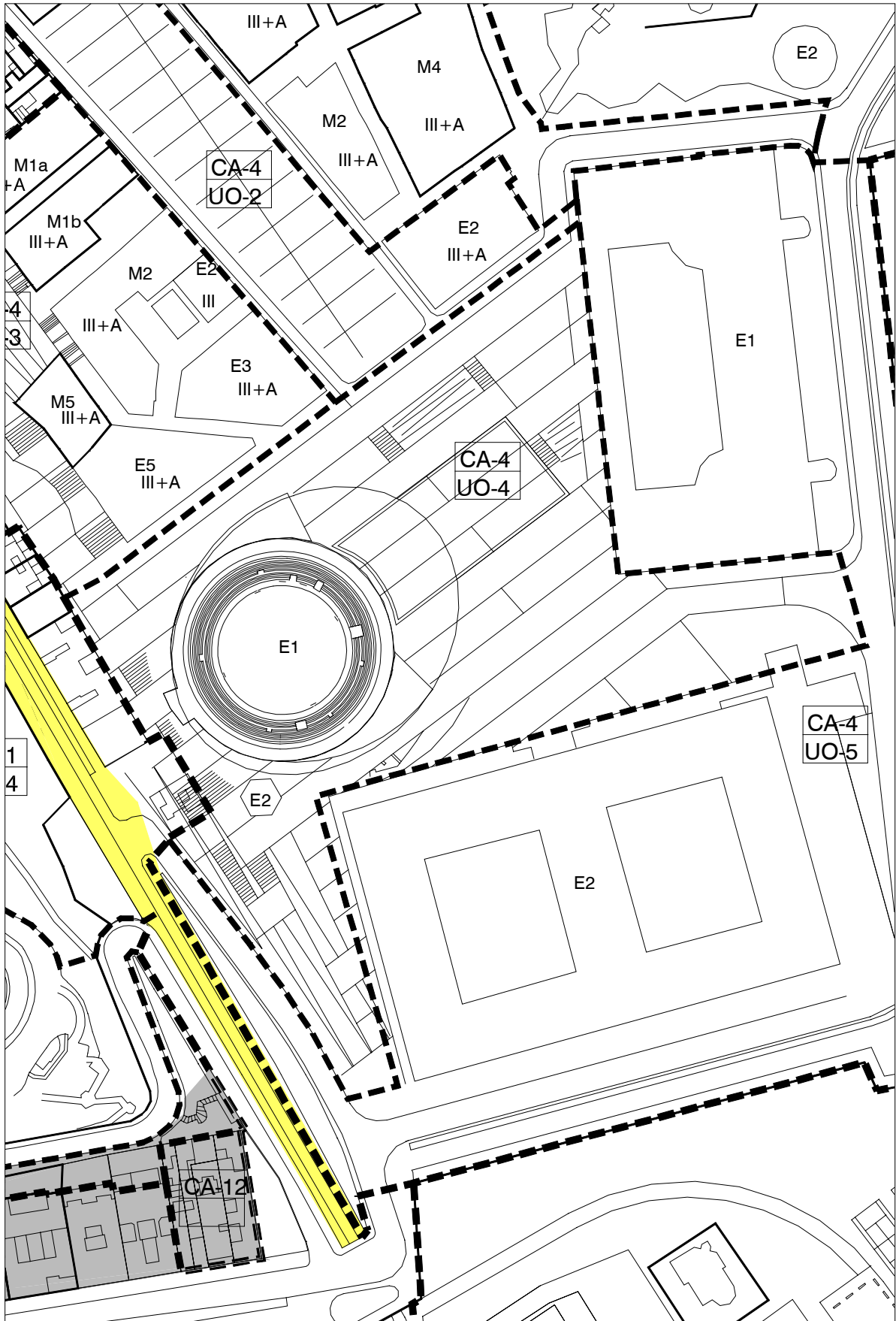
Determinaciones relativas al espacio libre especial

Los espacios libres totales son 19.585 m² y se consideran sistema local.

Se podrán colocar grupos escultóricos, pérgolas, elementos decorativos, etc.

Se podrá construir un aparcamiento subterráneo si las condiciones de la arqueología lo permiten.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-4/ UO-4



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-5

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	41.369
Uso global de la Unidad	Dotacional
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	20.621
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SG SL:	10.913-
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	9.835
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	-

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización y de edificación, en su caso
Observaciones:	

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Equipamiento E1

Uso sótano, en su caso:	Equipamiento Educativo Universitario
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Educativo Universitario
Número plantas y altura:	Lo existente
Ocupación:	La existente más un máximo de un 10 % de lo actualmente construido
Superficie parcelas:	8.135

Equipamiento E2

Uso sótano, en su caso:	Equipamiento Educativo Universitario
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Educativo Universitario
Número plantas y altura:	Lo existente
Ocupación:	La existente
Superficie parcelas:	12.487

Determinaciones relativas a los espacios libres SG y SL

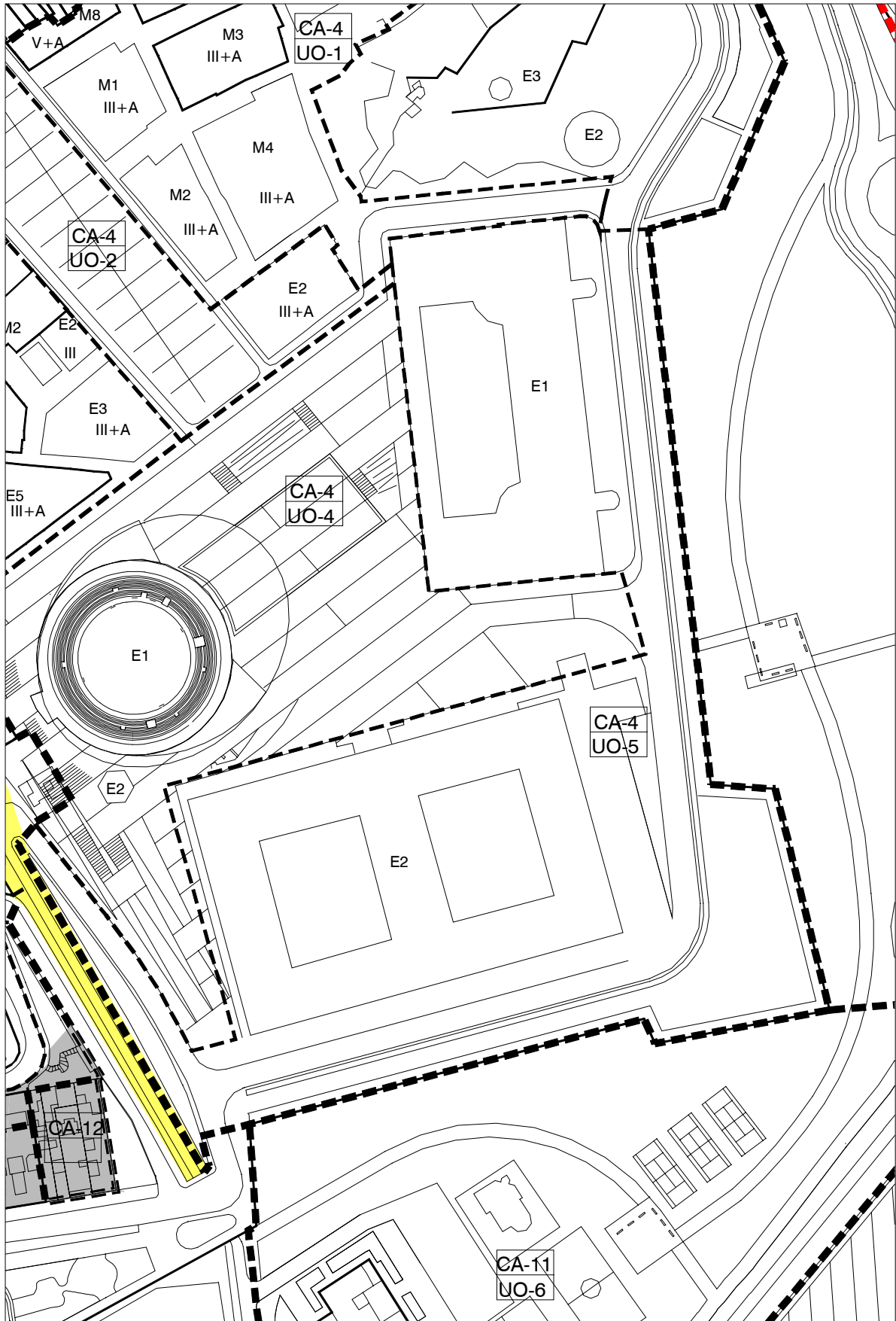
Los espacios libres totales SG y SL son 10.913 m².

Se podrán colocar grupos escultóricos, pérgolas, elementos decorativos, etc.

Determinaciones relativas a las comunicaciones y viales

Por lo menos existirá 500 ml para aparcamiento en línea.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-4/ UO-5



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-6

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	17.217
Uso global de la Unidad	Dotacional
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	2.782
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL y SG	12.985
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	1.451
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	-

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización y de edificación, en su caso
Observaciones:	

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Equipamiento E2

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto:	Equipamiento Educativo Universitario
Número plantas y altura:	1
Ocupación:	Las alineaciones marcadas en los planos son orientativas. Sin embargo, no podrá ocupar más de la superficie estipulada para la parcela
Superficie parcelas:	340
Sup. edificada máxima PB:	340

Equipamiento E3

Uso previsto	Equipamiento Cívico cultural
Número plantas y altura:	Lo existente. No se permite ningún volumen añadido cerrado ni abierto con cubierta. Se permite sólo elementos decorativos de pequeño tamaño
Superficie parcelas:	1.936

Equipamiento E4

Uso sótano, en su caso:	Instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Servicio Público Administrativo
Número plantas y altura:	Lo existente
Ocupación:	La existente
Superficie parcelas:	505

Determinaciones relativas al espacio libre SL y SG

Los espacios libres totales SL y SG son 12.985 m².

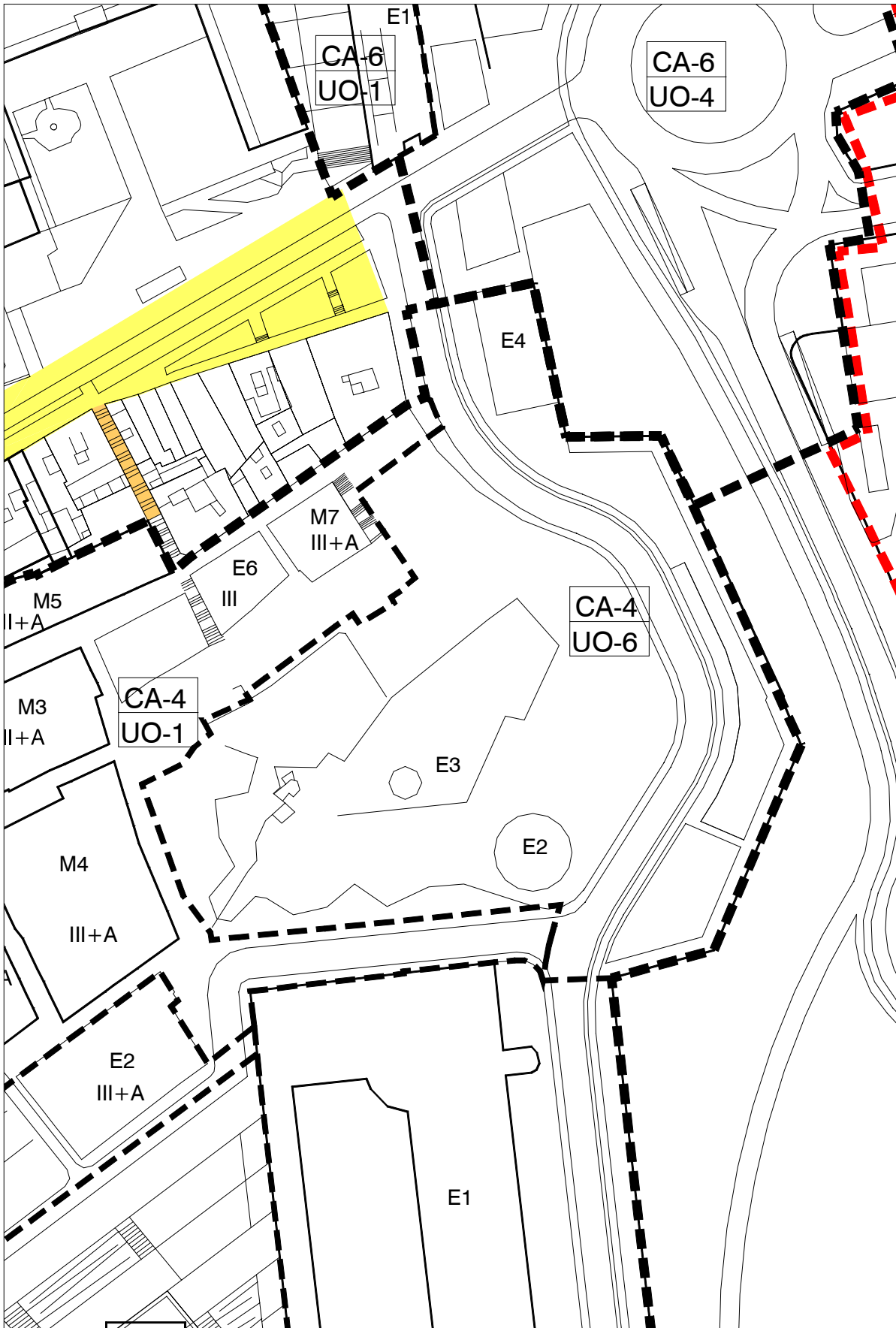
Se valorará como condicionante morfológico e histórico la presencia de la colina y de las murallas, en cuenta a su componente petreo y de consistencia rocosa. No se podrá distorsionar la imagen que, como paisaje cultural, ha adquirido.

En la base de la colina se podrá plantar arbolado y arbustos autóctonos de desarrollo mediano. Se podrá adecuar un camino hasta la cima de esta siempre y cuando no suponga desmontes o rellenos que superen 1 metro de altura.

Determinaciones relativas a las comunicaciones y viales

Por lo menos existirá 300 ml para aparcamiento en línea.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-4/ UO-6



AREA DE INTERVENCIÓN CA-5 (MONTESACRO)

DETERMINACIONES GENERALES

DELIMITACION

La delimitación del Área de Intervención CA-5 (Montesacro) se recoge en el plano mencionado.

NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se aplicará lo establecido en el plano O. 32 de título “Régimen arqueológico y de BIC” y el régimen establecido en el documento de Normas Urbanísticas Generales con las precisiones siguientes:

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística general y particular de protección.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Con carácter general se aplicarán las determinaciones recogidas sobre este particular en la norma de edificación general con las siguientes consideraciones:

Los edificios Dotacionales de uso universitario no estarán sujetos a la normativa general ni particular en lo que a composición, materiales y acabados se refiere.

En lo que respecta a las condiciones estéticas para el uso residencial y uso Dotacional no universitario se aplicará lo siguiente:

- ◆ Se deberá en cada tramo de calle acusar en la fachada el ritmo de los frentes a calle del parcelario tradicional. A tal fin podrá recurrirse al empleo de herramientas compositivas tales como el cambio cromático o de texturas, evitando igualar cornisas, siendo recomendable que la diferencia mínima entre dos consecutivas sea de 50 cm.
- ◆ Se recomienda para el tratamiento de las fachadas el uso de tonos cromáticos inspirados en la civilización romana, es decir, Almagra (óxido de hierro), Ocre y Añil. El acabado de estas se frealizará a base de revestimientos continuos, monocapas y pinturas o aplacados de piedra. Se prohíbe expresamente el ladrillo caravista, el cotegran y los revestimientos cerámicos.
- ◆ Se prohíben las persianas enrollables con guías, autorizándose únicamente las contraventanas mallorquinas o enrollables de madera, tipo “alicantina”.
- ◆ Se prohíben las marquesinas autorizándose únicamente los toldos o pequeños voladizos de protección, de materiales ligeros, ya sean fijos o móviles, realizándose en todo caso, de forma que por su diseño y por los materiales utilizados y color se integren en el carácter ambiental del área. En ningún caso su vuelo podrá ser superior a 60 cm.

NORMAS ESTÉTICAS

En los edificios consolidados colindantes al Área de Intervención será de aplicación la normativa estética de los Espacios Urbanos de Interés.

En la composición general de las fachadas dominará el carácter vertical, reinterpretando el carácter del parcelario que existía. En este sentido la edificación se ajustará a los criterios siguientes:

- ◆ La longitud máxima de fachada de cada grupo edificado será de 19 metros, de manera que, con respecto a los colindantes, deberá existir una diferencia de altura de 1,00 metro como mínimo.
- ◆ La composición interior de cada grupo edificado deberá remarcar, como mínimo cada 10 metros, un eje compositivo en orientación vertical, que deberá extenderse en todas las plantas, excepto en la planta baja.

UNIDADES DE ORDENACIÓN

El Área de Intervención CA-5 (Montesacro) está conformada por varias Unidades de Ordenación, cuya suma coincide con el Area de Intervención, como se recoge en el plano, junto al resto de determinaciones pormenorizadas:

UO-1: Unidad de Actuación

UO-3: Unidad de Actuación

UO-4: Actuación Aislada

UO-5: Actuación Aislada

UO-6: Actuación Aislada

SUPERFICIE, PLAZAS DE APARCAMIENTO Y NUMERO DE VIVIENDAS TOTALES

La superficie total del Area es de 58.524 m². El número orientativo de viviendas es de 470.

Los aparcamientos en edificación que deben conseguirse, como mínimo, son 800 plazas.

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

Aquellas unidades cuyo desarrollo se concrete mediante concurso de adjudicación de suelo, las bases este primaran y valoraran especialmente aquellas ofertas que incluyan la realización de viviendas de protección oficial para jóvenes, tanto por el número de unidades realizadas como por las condiciones económicas de adquisición de aquellas.

UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-1

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	50.587
Uso global de la Unidad	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	2.552
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	6.523
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL monte:	10.726
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	18.424
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	12.362

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Unidad de Actuación
Iniciativa:	Pública
Sistema de actuación:	Expropiación
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de expropiación, urbanización y de edificación
Observaciones:	La ejecución podrá resolverse mediante concurso por concesión a particulares
Afecciones legales	Se establece el derecho de tanteo y retracto de las parcelas objeto de expropiación a favor del Ayuntamiento.

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PRIVADO

Agrupación edificatoria M1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+3 desde la calle Muralla de Tierra
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	515
Sup. Edificada máxima PB:	515
Sup. Edificada máxima en PS:	1.545
Nº viviendas orientativo:	15
Nº aparcamientos aproximado:	26
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	515

Agrupación edificatoria M2

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	317
Sup. Edificada máxima PB:	317

Sup. Edificada máxima en PS:	951
Nº viviendas orientativo:	10
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	317

Agrupación edificatoria M3

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	4
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	397
Sup. Edificada máxima PB:	397
Sup. Edificada máxima en PS:	1.191
Nº viviendas orientativo:	12
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	397

Agrupación edificatoria M4

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	4/3 según lo señalado en los planos
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	719
Sup. Edificada máxima PB:	719
Sup. Edificada máxima en PS:	1.928
Nº viviendas orientativo:	19
Nº aparcamientos aproximado:	36
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	719

Agrupación edificatoria M6

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	557
Sup. Edificada máxima PB:	557
Sup. Edificada máxima en PS:	1.114
Nº viviendas orientativo:	11
Nº aparcamientos aproximado:	28
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	557

Agrupación edificatoria M7

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de
-------------------------	---

	vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	267
Sup. Edificada máxima PB:	267
Sup. Edificada máxima en PS:	534
Nº viviendas orientativo:	5
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	267

Agrupación edificatoria M8

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	5
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	322
Sup. Edificada máxima PB:	322
Sup. Edificada máxima en PS:	1.288
Nº viviendas orientativo:	13
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	322

Agrupación edificatoria M9

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	634
Sup. Edificada máxima PB:	634
Sup. Edificada máxima en PS:	1.268
Nº viviendas orientativo:	13
Nº aparcamientos aproximado:	32
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	634

Agrupación edificatoria M10

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	5

Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	600
Sup. Edificada máxima PB:	600
Sup. Edificada máxima en PS:	2.400
Nº viviendas orientativo:	24
Nº aparcamientos aproximado:	30
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	600

Agrupación edificatoria M11

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	136
Sup. Edificada máxima PB:	136
Sup. Edificada máxima en PS:	272
Nº viviendas orientativo:	3
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	136

Agrupación edificatoria M12

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	5
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	814
Sup. Edificada máxima PB:	814
Sup. Edificada máxima en PS:	3.256
Nº viviendas orientativo:	33
Nº aparcamientos aproximado:	41
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	814

Agrupación edificatoria M13

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	861
Sup. Edificada máxima PB:	861
Sup. Edificada máxima en PS:	1.722
Nº viviendas orientativo:	17

Nº aparcamientos aproximado:	43
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	861

Agrupación edificatoria M14

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	752
Sup. Edificada máxima PB:	752
Sup. Edificada máxima en PS:	1.504
Nº viviendas orientativo:	15
Nº aparcamientos aproximado:	38
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	752

Agrupación edificatoria M15

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	5
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	810
Sup. Edificada máxima PB:	810
Sup. Edificada máxima en PS:	3.240
Nº viviendas orientativo:	32
Nº aparcamientos aproximado:	41
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	810

Agrupación edificatoria M16

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	5
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	641
Sup. Edificada máxima PB:	641
Sup. Edificada máxima en PS:	2.564
Nº viviendas orientativo:	26
Nº aparcamientos aproximado:	32
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	641

Agrupación edificatoria M17

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas

Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	5
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.165
Sup. Edificada máxima PB:	1.165
Sup. Edificada máxima en PS:	4.660
Nº viviendas orientativo:	47
Nº aparcamientos aproximado:	58
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.165

Agrupación edificatoria M18

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.180
Sup. Edificada máxima PB:	1.180
Sup. Edificada máxima en PS:	2.360
Nº viviendas orientativo:	24
Nº aparcamientos aproximado:	59
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.180

Agrupación edificatoria M19

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	5
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	663
Sup. Edificada máxima PB:	663
Sup. Edificada máxima en PS:	2.652
Nº viviendas orientativo:	27
Nº aparcamientos aproximado:	33
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	663

Agrupación edificatoria M20

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	3
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos

Superficie parcelas:	543
Sup. Edificada máxima PB:	543
Sup. Edificada máxima en PS:	1.086
Nº viviendas orientativo:	11
Nº aparcamientos aproximado:	24
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	543

Agrupación edificatoria M21

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	4
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	470
Sup. Edificada máxima PB:	470
Sup. Edificada máxima en PS:	1.410
Nº viviendas orientativo:	14
Nº aparcamientos aproximado:	24
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	470

Totales

Superficie parcelas:	12.363
Sup. edificada máxima PB:	12.363
Sup. edificada máxima en PS:	36.945
Nº viviendas orientativo:	369
Nº aparcamientos mínimo:	546
Sup. otros usos máxima en PB y PS:	12.363

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Equipamiento E1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Genérico
Número plantas y altura:	2
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	290
Sup. edificada máxima PB:	290
Sup. edificada máxima en PS:	290

Equipamiento E2

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Educativo Universitario
Número plantas y altura:	Variable (ver planos)
Ocupación en PB:	90 %. Se dejará paso peatonal en la parte superior que tiene dos plantas
Ocupación en PS:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	992
Sup. edificada máxima PB:	900
Sup. edificada máxima en PS:	1.984
Nº aparcamientos aproximado:	50

Equipamiento E3

Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Cultural. Depósito de aguas existente
Número plantas y altura:	Lo existente
Ocupación:	La existente
Superficie parcelas:	378

Equipamiento E4

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Educativo Universitario
Número plantas y altura:	Variable (ver planos)
Ocupación en PB:	90 %. Se dejará paso peatonal en la parte superior que tiene dos plantas
Ocupación en PS:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	892
Sup. edificada máxima PB:	800
Sup. edificada máxima en PS:	1.784
Nº aparcamientos aproximado:	45

Equipamiento E5

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Deportivo existente
Número plantas y altura:	Lo existente
Ocupación:	La existente
Superficie parcelas:	1.603
Observaciones:	

Totales equipamientos

Superficie parcelas:	2.552
Sup. edificada máxima PB:	1.990 de nueva construcción
Sup. edificada máxima en PS:	4.058 de nueva construcción
Nº aparcamientos mínimo:	195 contando con el parking subterráneo descrito en las determinaciones relativas a las comunicaciones y viales

Determinaciones relativas al espacio libre sistema local en el monte

Los espacios libres en el monte suman un total de 10.726 m².

En la base de la colina se podrá plantar arbolado y arbustos autóctonos de desarrollo mediano. Se podrá adecuar un camino hasta la cima de la colina siempre y cuando no suponga desmontes o rellenos que superen 1 metro de altura.

La parte del Molino corresponde a una plaza, cuya urbanización podrá ser objeto de concurso público, pero atenderá al diseño realizado en el Plan en cuanto a su estructura general.

Determinaciones relativas al resto de los espacios libres sistema local

El resto de los espacios libres suman un total de 6.523 m². Corresponden a los boulevares diseñados, la zona libre entre la calle Rosario y el monte, y la pequeña zona verde en la esquina de la calle Angel Bruna con Muralla de Tierra.

En los espacios libres de tipo boulevard se permitirá la implantación de pequeños equipamientos de carácter indistintamente público o privado (cafeterías y pequeñas terrazas, kioscos, establecimientos de utilización de internet, etc.). La ejecución de estas pequeñas piezas debe venir precedida de un proyecto específico con las siguientes limitaciones:

- ◆ En el espacio entre la calle Lizana y Villalba larga no podrán ser superiores a cuatro unidades.
- ◆ En el espacio entre la calle San Antonio el Rico y Monroy no podrán ser superiores a dos

unidades.

Su ubicación será preferentemente periférica dejando la zona central de carácter peatonal. Dichas construcciones tendrán una altura máxima de una planta y un fondo máximo de seis metros, a ser posible con una morfología en planta de esencia rectangular de manera que recuerde la huella del parcelario preexistente.

El diseño del resto de este espacio libre podrá incorporar los posibles restos arqueológicos así como las huellas del antiguo parcelario.

Se autoriza la construcción de aparcamientos subterráneos siempre compatible con los restos arqueológicos.

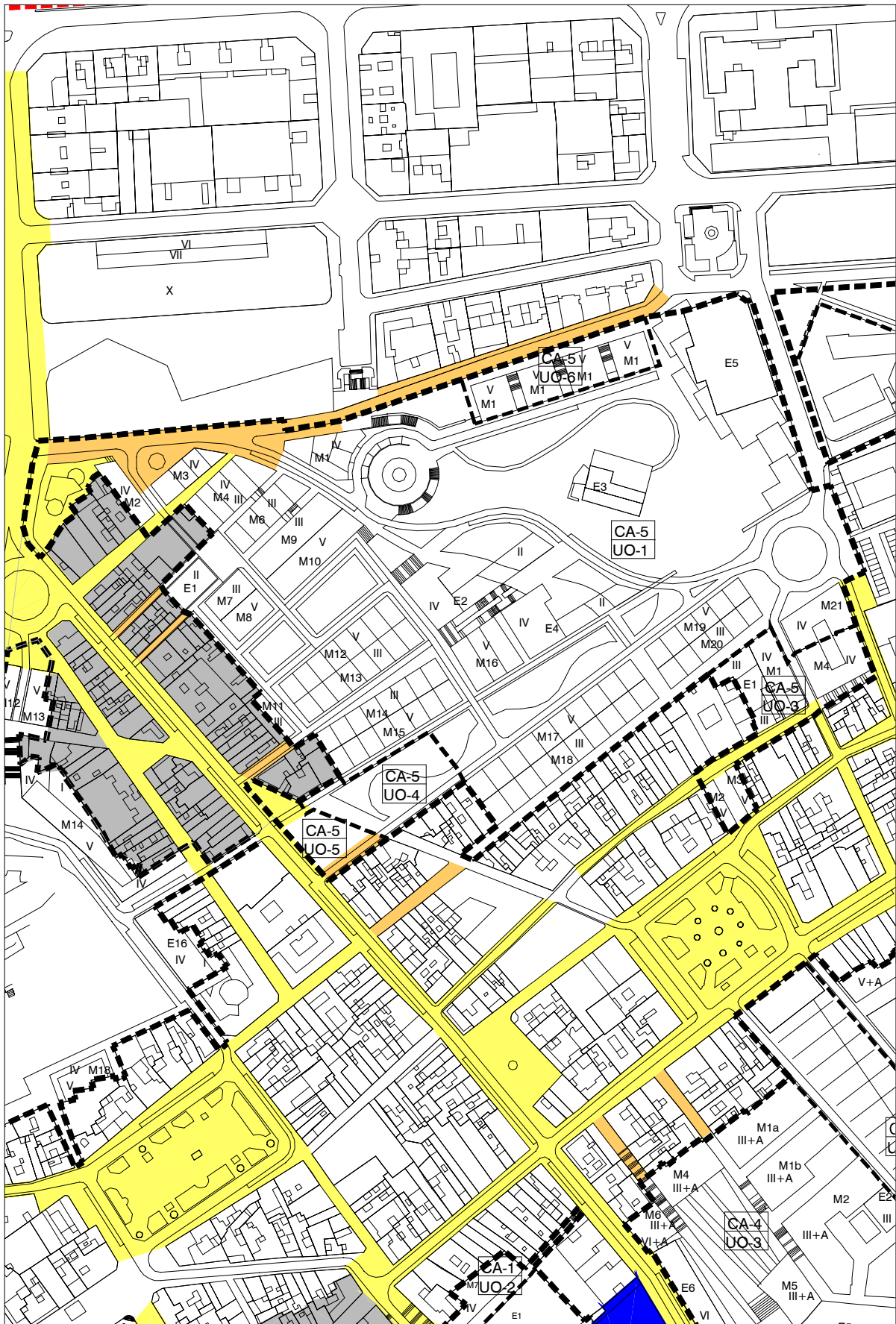
Determinaciones relativas a las comunicaciones y viales

Por lo menos existirá 400 ml para aparcamiento en línea.

Se construirá un aparcamiento subterráneo debajo de la rotonda prevista en la zona Este de la Unidad, para un mínimo de 100 plazas

La nueva urbanización respetará, incorporará y adecuará las escaleras al aire libre de todas las calles menos de la calle lizana y Villalba Larga.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-5/ UO-1



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-3

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	2.923
Uso global de la Unidad	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	566
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	-
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	863
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	1.494

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Unidad de Actuación
Iniciativa:	Pública
Sistema de actuación:	Expropiación
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de expropiación, de urbanización y de edificación
Observaciones:	La ejecución podrá resolverse mediante concurso por concesión a particulares.
Afecciones legales	Se establece el derecho de tanteo y retracto de las parcelas objeto de expropiación a favor del Ayuntamiento.

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PRIVADO

Agrupación edificatoria M1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	4
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	516
Sup. Edificada máxima PB:	516
Sup. Edificada máxima en PS:	1.548
Nº viviendas orientativo:	15
Nº aparcamientos aproximado:	26
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	516

Agrupación edificatoria M2

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	5
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	148
Sup. Edificada máxima PB:	148
Sup. Edificada máxima en PS:	592
Nº viviendas orientativo:	6

Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	148

Agrupación edificatoria M3

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	5
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	126
Sup. Edificada máxima PB:	126
Sup. Edificada máxima en PS:	504
Nº viviendas orientativo:	5
Nº aparcamientos aproximado:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	126

Agrupación edificatoria M4

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	4
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	704
Sup. Edificada máxima PB:	704
Sup. Edificada máxima en PS:	1.795
Nº viviendas orientativo:	18
Nº aparcamientos aproximado:	35
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	704

Totales

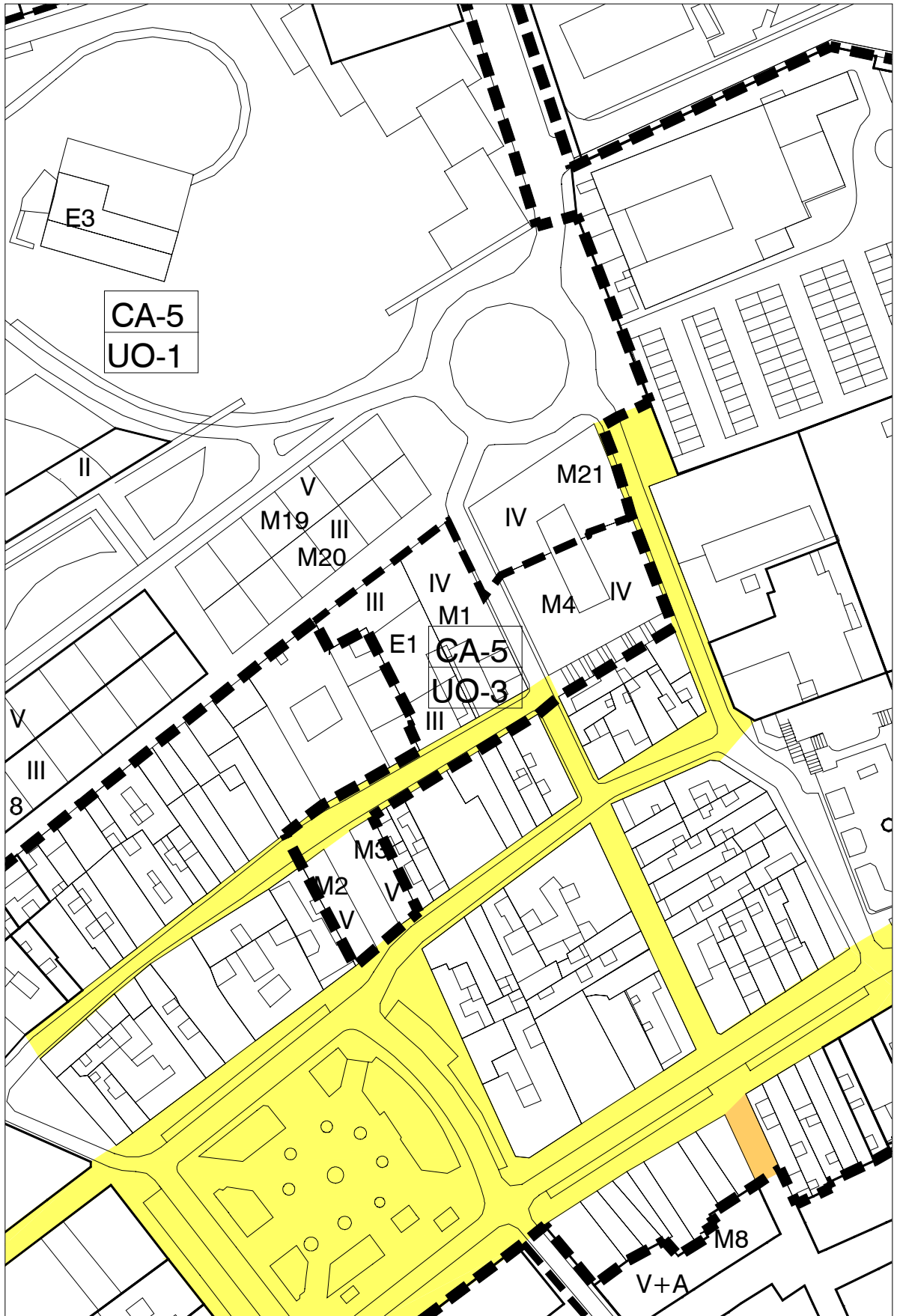
Superficie parcelas:	1.494
Sup. edificada máxima PB:	1.494
Sup. edificada máxima en PS:	4.439
Nº viviendas orientativo:	44
Nº aparcamientos mínimo:	61
Sup. otros usos máxima en PB y PS:	1.494

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Equipamiento E1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Genérico
Número plantas y altura:	B+2
Ocupación en PB:	Se podrá ocupar toda la planta baja
Ocupación en PS:	Hasta un fondo máximo de 10 metros en ambas calles
Superficie parcelas:	566
Sup. edificada máxima PB:	566
Sup. edificada máxima en PS:	680
Nº aparcamientos aproximado:	18

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-5/ UO-3



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-4

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	1.854
Uso global de la Unidad	Dotacional
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	-
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	1.142
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	712
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	-

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública
Sistema de actuación:	Expropiación
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de expropiación, urbanización y de edificación, en su caso
Afecciones legales	Se establece el derecho de tanteo y retracto de las parcelas objeto de expropiación a favor del Ayuntamiento.
Observaciones:	

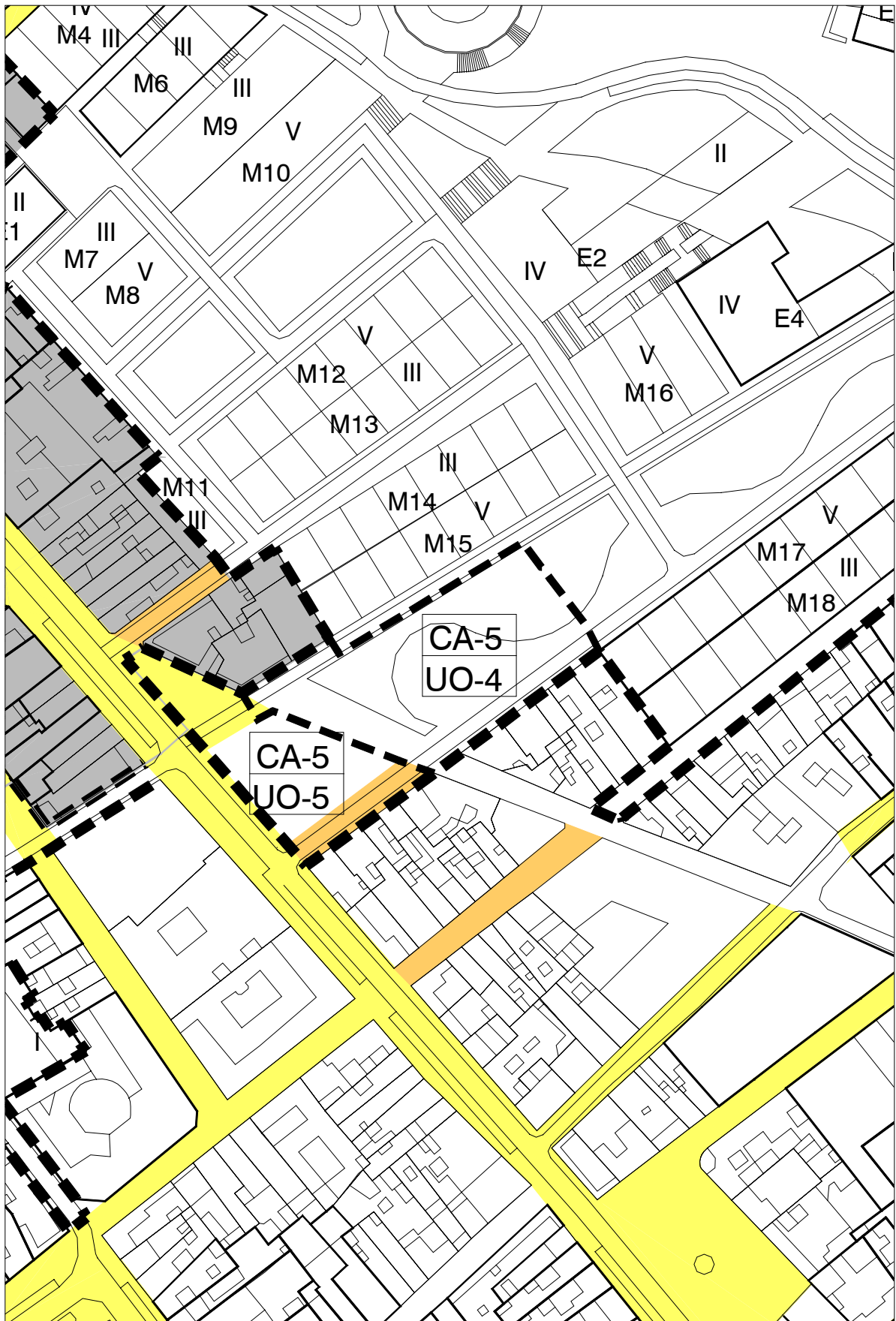
DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Determinaciones relativas a los espacios libres SL y viales

El espacio libre se diseñará de acuerdo con las determinaciones del espacio que continúa en la Unidad de Ordenación UO-1.

Por lo menos existirá 50 ml para aparcamiento en línea.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-5/ UO-4



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-5

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	1.089
Uso global de la Unidad	Dotacional
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	875
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	214
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	-

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

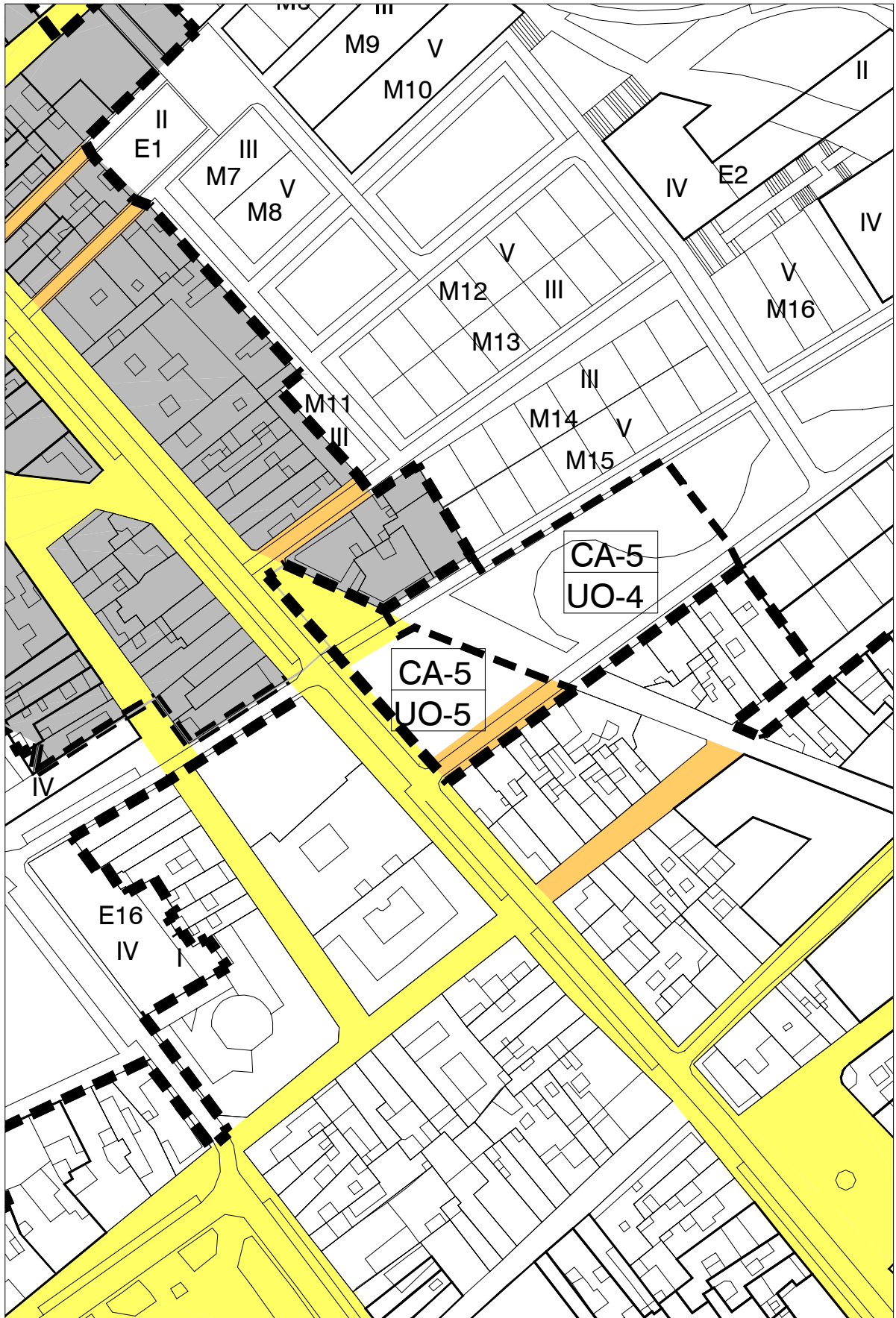
Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública
Sistema de actuación:	Expropiación
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de expropiación, urbanización.
Afecciones legales	Se establece el derecho de tanteo y retracto de las parcelas objeto de expropiación a favor del Ayuntamiento.
Observaciones:	

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Determinaciones relativas a los espacios libres SL y viales

El espacio libre se diseñará de acuerdo con las determinaciones del espacio que continúa en la Unidad de Ordenación UO-4.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-5/ UO-5



DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	2.071
Uso global de la Unidad	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	-
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	-
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	846
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	1.225

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Edificación directa
Iniciativa:	Privada
Sistema de actuación:	Actuación Directa
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización y de edificación
Observaciones:	-

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PRIVADO

Los proyectos de edificación que se realicen quedan sujetos a la Normativa específica para los Espacios Urbanos de Interés, particularmente en cuanto a la supervisión de fachadas se refiere, que será controlada por parte del Ayuntamiento, por razón de su situación tan visible y emblemática.

Los bloques serán totalmente exentos, no podrán acercarse mutuamente más de lo señalado en los planos (5 metros), y no podrán tener núcleos de comunicaciones verticales comunes que corten visualmente o físicamente el espacio entre ellos.

Agrupación edificatoria M1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	5 desde el acceso rodado Sur como máximo
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.225
Nº aparcamientos aproximado:	60

Las superficie edificable total y el número de viviendas se ajustará a lo aprobado en su día por el Ayuntamiento.

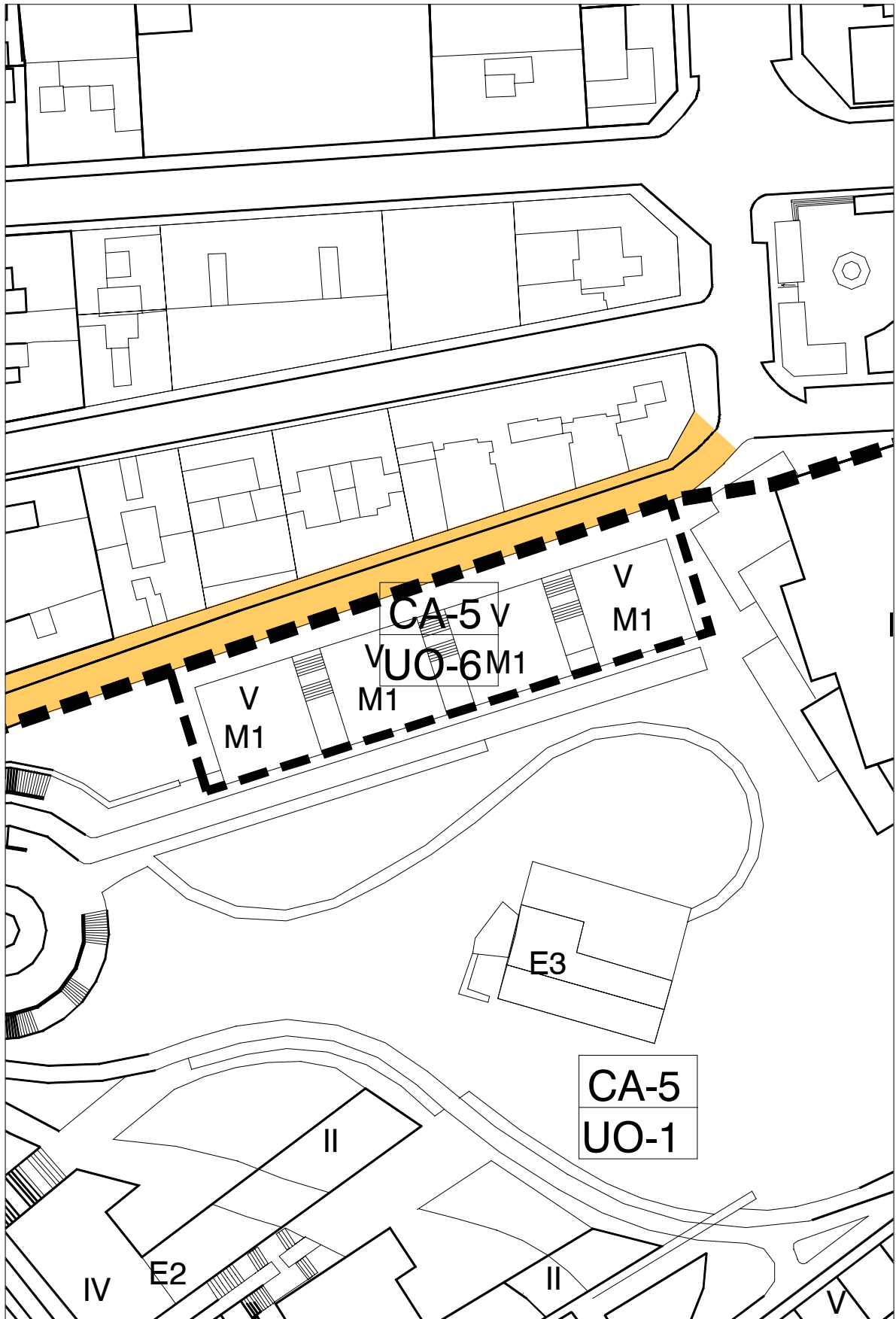
DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Determinaciones relativas a las comunicaciones y viales

Se retoman las condiciones establecidas en el antiguo P.E.R.I en la “previsión de 4 bloques exentos, reservando los espacios entre ellos para posibilitar accesos directos desde la calle Muralla de Tierra al cerro o a la calle posterior”, impidiéndose así la colocación de los núcleos de comunicación entre las edificaciones.

Por lo menos existirá 100 ml para aparcamiento en línea.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-5/ UO-6



AREA DE INTERVENCIÓN CA-6 (SAN JOSE)

DETERMINACIONES GENERALES

DELIMITACION

La delimitación del Área de Intervención CA-6 (San José) se recoge en el plano mencionado.

NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se aplicará lo establecido en el plano O. 32 de título “Régimen arqueológico y de BIC” y el régimen establecido en el documento de Normas Urbanísticas Generales con las precisiones siguientes:

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística general y particular de protección.

UNIDADES DE ORDENACIÓN

El Área de Intervención CA-6 (San José) está conformada por varias Unidades de Ordenación, cuya suma coincide con el Área de Intervención, como se recoge en el plano, junto al resto de determinaciones pormenorizadas:

UO-1: Actuación Aislada

UO-2: Actuación Aislada

UO-3: Actuación Aislada

UO-4: Actuación Aislada

SUPERFICIE Y PLAZAS DE APARCAMIENTO TOTALES

La superficie total del Área es de 37.808 m².

Los aparcamientos en edificación que deben conseguirse, como mínimo, son 400 plazas.

UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-1

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	1.712
Uso global de la Unidad	Dotacional
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	815
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	897
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	--
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	-

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización y de edificación
Observaciones:	

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

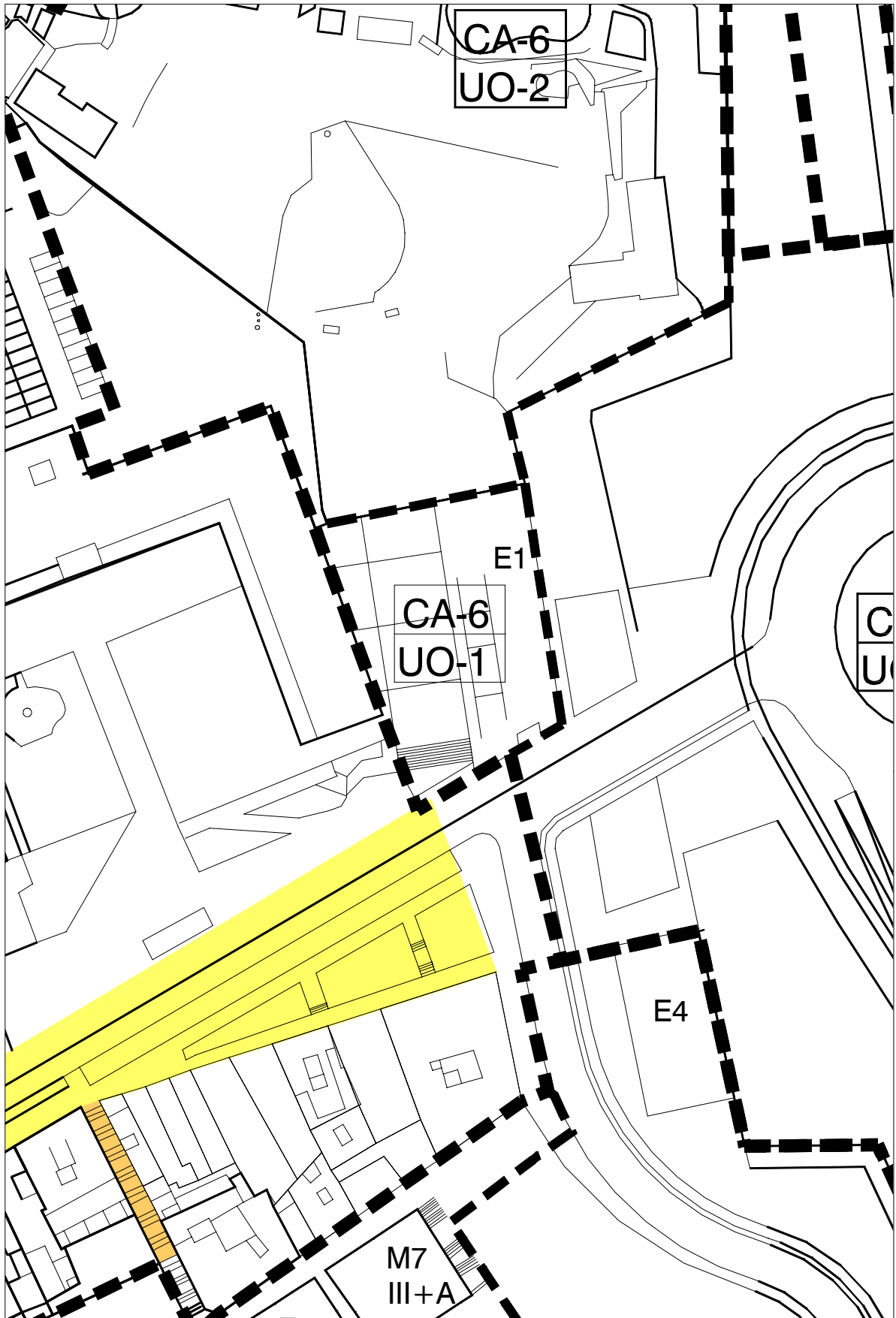
Equipamiento E1

Uso previsto:	Equipamiento Cívico Cultural conteniendo la muralla púnica
Número plantas y altura:	2
Ocupación en PB:	La señalada en los planos
Superficie parcelas:	815

Determinaciones relativas a los espacios libres SL

Los espacios libres SL consistirán en el acceso al edificio mediante una plaza escalonada por varias plataformas, que también servirán de acceso a la terraza de dicho edificio y de paso hacia la colina de San José.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-6/ UO-1



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-2

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	15.671
Uso global de la Unidad	Dotacional
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	-

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública
Instrumentos de desarrollo:	Estudio de detalle, Proyecto de urbanización y de edificación, en su caso
Observaciones:	

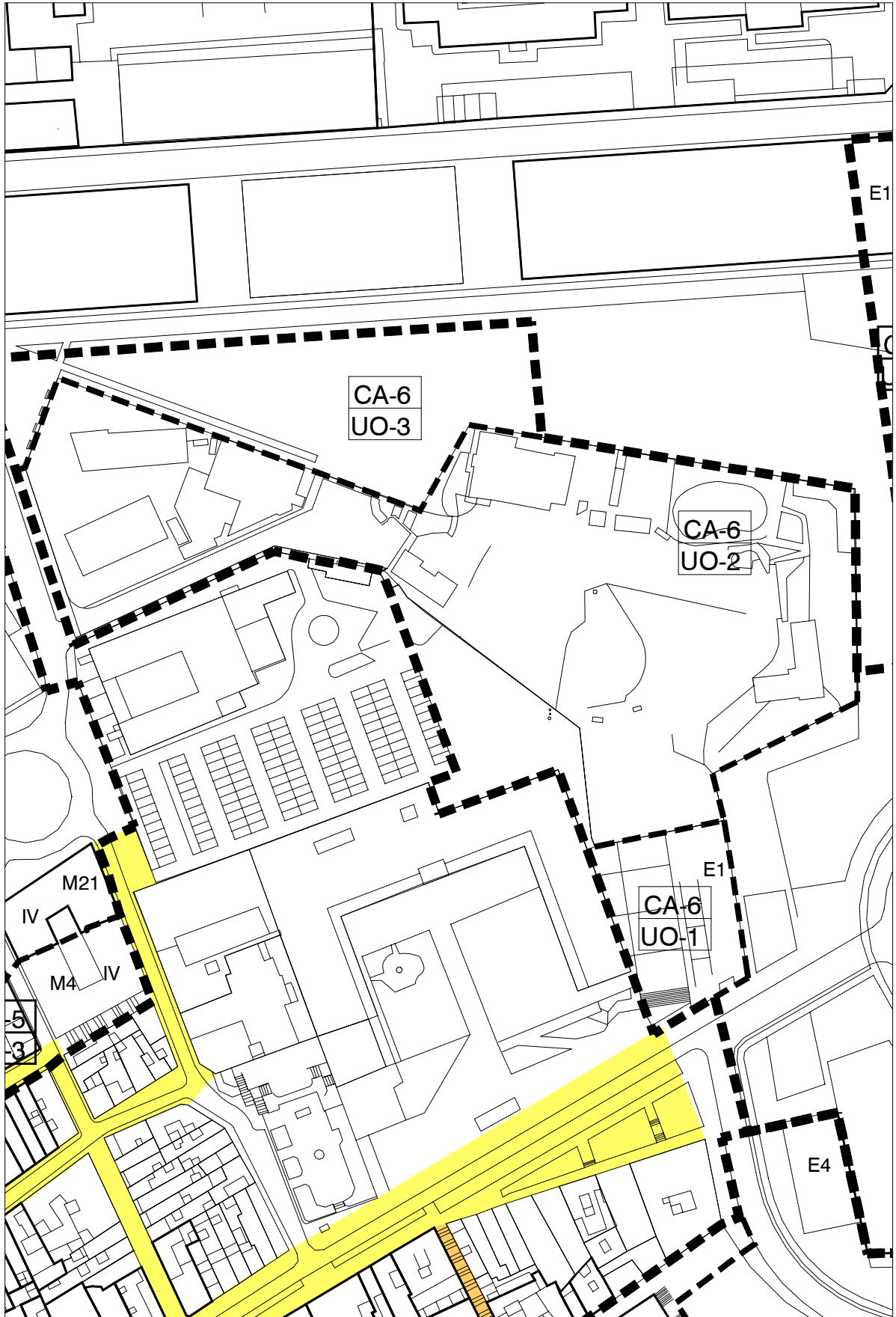
DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Determinaciones relativas al Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle determinará la edificación en su caso, la urbanización y la jardinería, teniendo presente las siguientes directrices:

- ◆ El volumen máximo permitido en nueva construcción nstruir será el actual.
- ◆ El número de plantas será el máximo que exista actualmente.
- ◆ El uso deberá ser de equipamiento deportivo.
- ◆ La urbanización deberá permitir la conexión con la zona del actual Ayuntamiento y con la parte donde se encuentra la Muralla Púnica.
- ◆ Se permitirá el arbolado autóctono en el piedemonte. Pero la zona superior se tratará con abolado de pequeño tamaño o arbustos mediterráneos.
- ◆ Se limpiará de maleza la parte de muralla que mira hacia la calle Capitanes Ripoll y, si no se ha ejecutado, el Ayuntamiento acondicionará toda la zona desde las murallas hasta dicha calle mediante una zona verde sin arbolado y con caminos interiores.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN C-A6/ UO-2



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-3

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	4.466
Uso global de la Unidad	Dotacional
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	-
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	3.934
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	532
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	-

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización y de edificación, en su caso
Observaciones:	

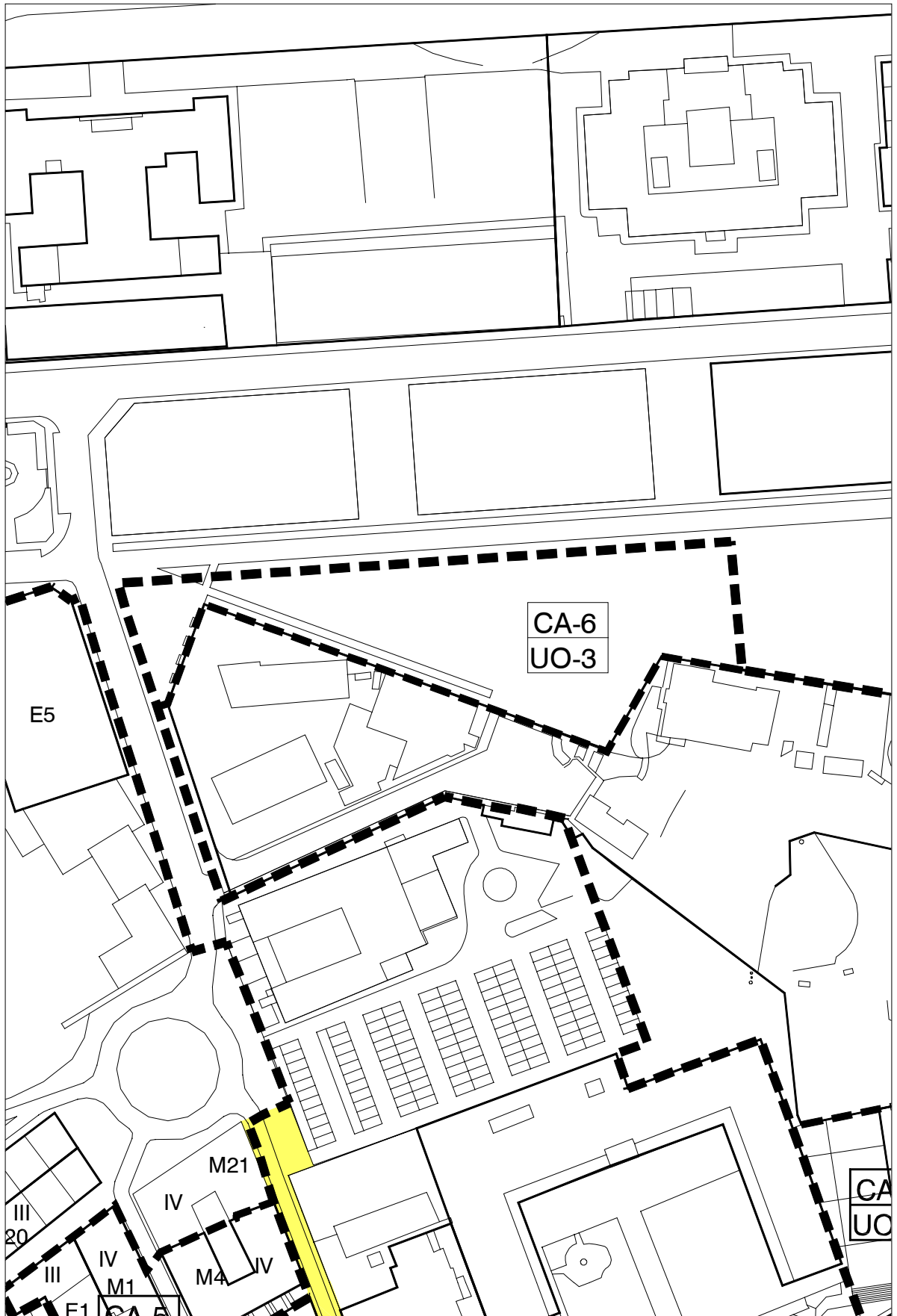
DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Determinaciones relativas a los espacios libres SL

Los espacios libres SL suman un total de 3.934 m². Su destino es para zonas ajardinadas que consistirán básicamente en zonas verdes con arbustos de poca altura, de manera que permitan observar la muralla antigua.

Deberán unirse al espacio libre existente y ya cedido que está situado al este.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-6/ UO-3



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-4

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	15.959
Uso global de la Unidad	Dotacional. Viario y comunicaciones
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	-
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SG y SL:	5.527
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	10.432
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	-

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública
Sistema de actuación:	Expropiación
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de expropiación, urbanización y de edificación
Observaciones:	

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Determinaciones relativas a los espacios libres SG y SL

Los espacios libres SG y SL suman 5.527 m²., y quedarán unidos al resto del espacio libre que linda al norte o al sur.

- ◆ Básicamente consistirá en zonas ajardinadas, proyectadas con zonas verdes con arbustos de tipo mediterráneo y con caminos interiores
- ◆ Se limpiará de maleza la parte de muralla que mira hacia la calle Capitanes Ripoll.

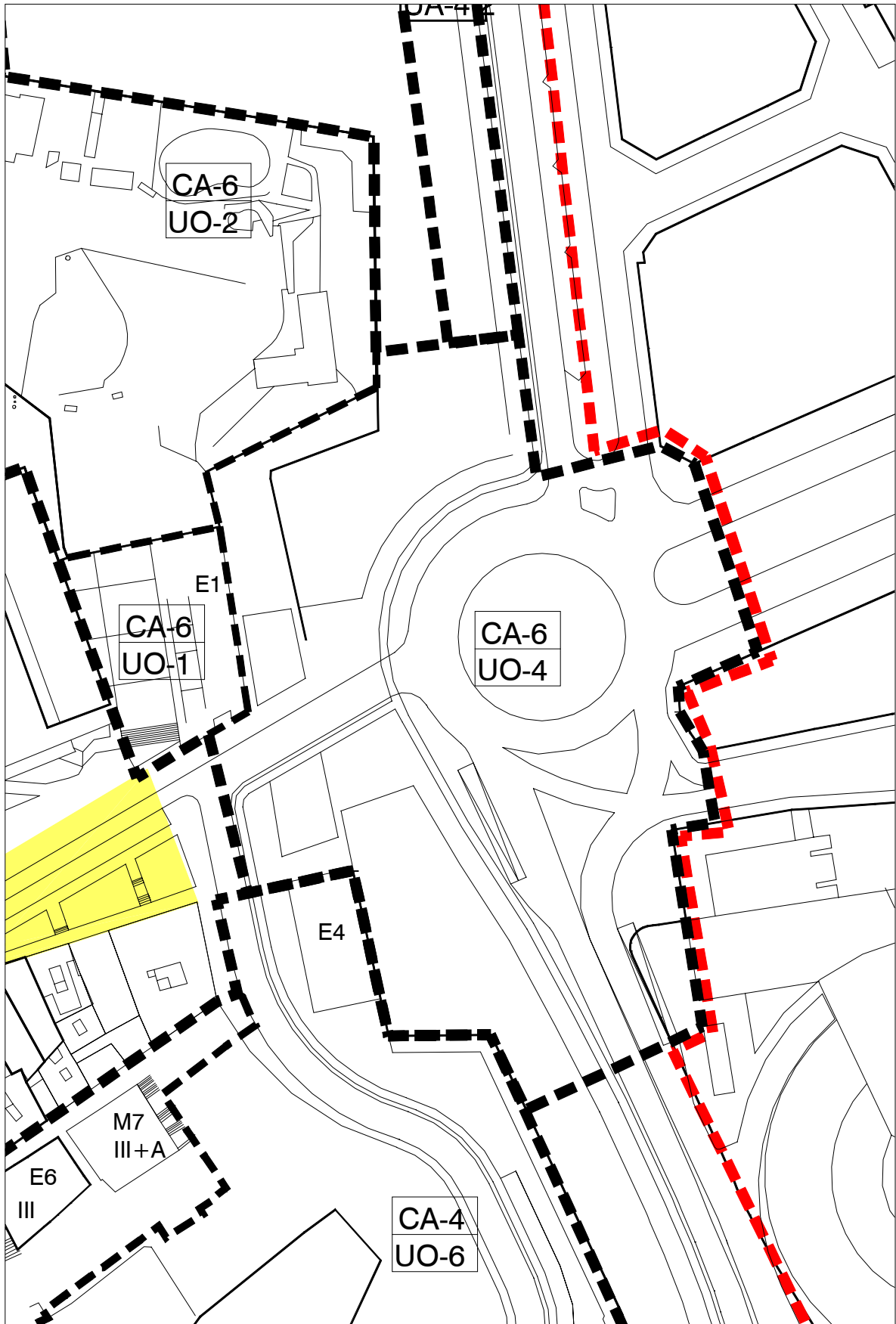
Se podrá ubicar en estos espacios una réplica de la antigua muralla de la puerta de San José.

Determinaciones relativas a las comunicaciones y viales

Se acondicionará toda la zona mediante una urbanización como la señalada en planos, consistente en una rotonda y diversas isletas para la distribución idónea del tráfico. En la rotonda podrá situarse la reconstrucción de la puerta de San José.

Se prevé un aparcamiento con 400 plazas debajo de la rotonda diseñada con la entrada y salida en la Cuesta del Batel.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-6/ UO-4



AREA DE INTERVENCIÓN CA-7 (CUARTEL DE INSTRUCCIÓN)

DETERMINACIONES GENERALES

DELIMITACION

La delimitación del Área de Intervención CA-7 (Cuartel de Instrucción) se recoge en el plano mencionado.

NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se aplicará lo establecido en el plano O. 32 de título "Régimen arqueológico y de BIC" y el régimen establecido en el documento de Normas Urbanísticas Generales.

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística general y particular de protección.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

El Área de Intervención tendrá, por un lado, la edificación existente marcada en los planos, que se rehabilitará para las necesidades previstas. En cuanto a nuevas edificaciones, como el Arsenal está catalogado como Conjunto en Grado 3, se estará a lo que resulte de los informes y autorizaciones que proceda de la Dirección General de Cultura.

UNIDADES DE ORDENACIÓN

El Área de Intervención CA-7 (Cuartel de Instrucción) está conformada por una única Unidad de Ordenación (UO-1: Actuación Aislada), cuya delimitación coincide con el Área de Intervención, como se recoge en el plano, junto al resto de determinaciones pormenorizadas.

SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Área es de 26.011 m².

UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-1

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	26.011
Uso global de la Unidad	Dotacional
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	-
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	-
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	-
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	-

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública
Instrumentos de desarrollo:	Estudio de Detalle, Proyecto de urbanización y de edificación
Observaciones:	

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Equipamiento E1 (antiguo Cuartel de Instrucción)

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Genérico
Uso permitido en PB:	Comercial, Oficinas
Número plantas y altura:	La existente
Ocupación:	Lo existente
Superficie parcelas:	9.050
Sup. edificada máxima PB:	La existente
Sup. edificada máxima en PS:	La existente

Equipamiento E2 (Reales Atarazanas)

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento, instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Genérico
Número plantas y altura:	La existente
Ocupación:	Lo existente
Superficie parcelas:	1.161
Sup. edificada máxima PB:	La existente
Sup. edificada máxima en PS:	La existente

Equipamiento E3

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Genérico
Número plantas y altura:	La existente
Ocupación en PB:	Lo existente
Superficie parcelas:	343
Sup. edificada máxima PB:	La existente
Sup. edificada máxima en PS:	La existente

Equipamiento E4

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, instalaciones
-------------------------	---

Uso previsto en PB y PS:	Equipamiento Genérico
Número plantas y altura:	La existente
Ocupación en PB:	Lo existente
Superficie parcelas:	1.125
Sup. edificada máxima PB:	La existente
Sup. edificada máxima en PS:	La existente

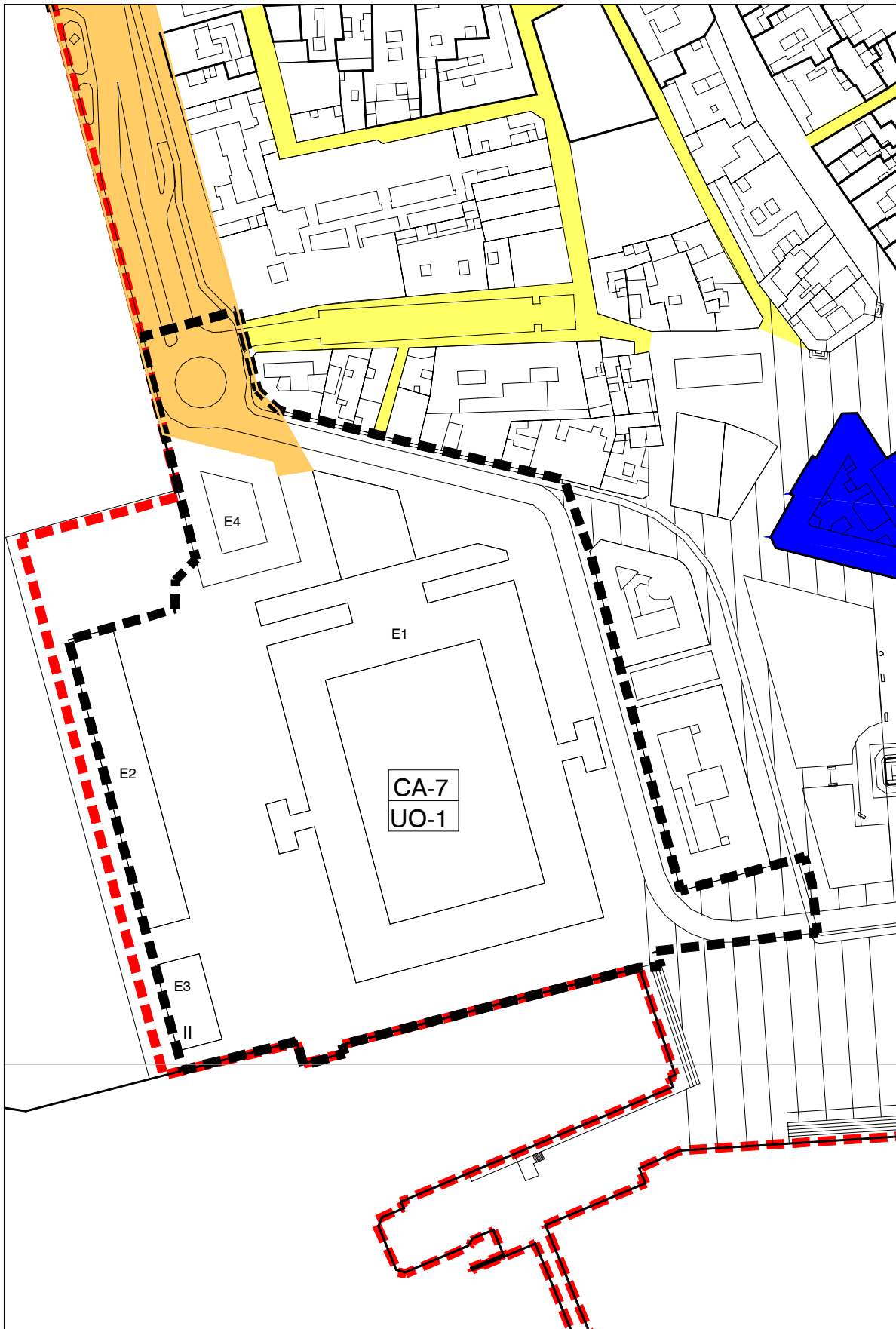
Condiciones para el Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle deberá mantener obligatoriamente la edificación de los equipamientos E1 y E2 estando el equipamiento E4 a lo que resulte de los informes y autorizaciones que proceda de la Dirección General de Cultura.

Los espacios libres SL consistirán básicamente en espacio pavimentado con arbolado de pequeño porte y posibles parterres.

Se procurará que el cierre del Arsenal se realice mediante verja que permita la visibilidad, a partir de 1 metro de altura como mínimo.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-7/ UO-1



AREA DE INTERVENCIÓN CA-8 (SAN FULGENCIO)

DETERMINACIONES GENERALES

DELIMITACION

La delimitación del Área de Intervención CA-8 (San Fulgencio) se recoge en el plano mencionado.

NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se aplicará lo establecido en el plano O. 32 de título "Régimen arqueológico y de BIC" y el régimen establecido en el documento de Normas Urbanísticas Generales.

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística general y particular de protección.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Con carácter general se aplicarán las determinaciones recogidas sobre este particular en la ordenanza de edificación de los Espacios Urbanos de Interés.

UNIDADES DE ORDENACIÓN

El Área de Intervención CA-8 (San Fulgencio) está conformada por dos Unidades de Ordenación (UA-3 y UO-4), cuya suma coincide con el Área de Intervención, como se recoge en el plano, junto al resto de determinaciones pormenorizadas.

SUPERFICIE, PLAZAS DE APARCAMIENTO Y NÚMERO DE VIVIENDAS TOTALES

La superficie total del Área es de 3.707 m².

El aparcamiento será mancomunado entre las dos unidades y será de promoción privada. Tendrá como mínimo 300 plazas, de las cuales 2/3 serán de destinada a alquiler en régimen de rotación de uso público. El aprovechamiento susceptible de apropiación por parte del Ayuntamiento se transferirá en plazas de aparcamiento.

El número orientativo de viviendas es de 67.

UNIDAD DE ORDENACIÓN UA-3

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	1.618
Uso global de la Unidad	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	-
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	1.004
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	-
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	614

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Unidad de Actuación
Iniciativa:	Pública
Sistema de actuación:	Expropiación
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de expropiación, urbanización y edificación.
Desarrollo actuación	Concurso
Observaciones:	

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PRIVADO

Agrupación edificatoria M1

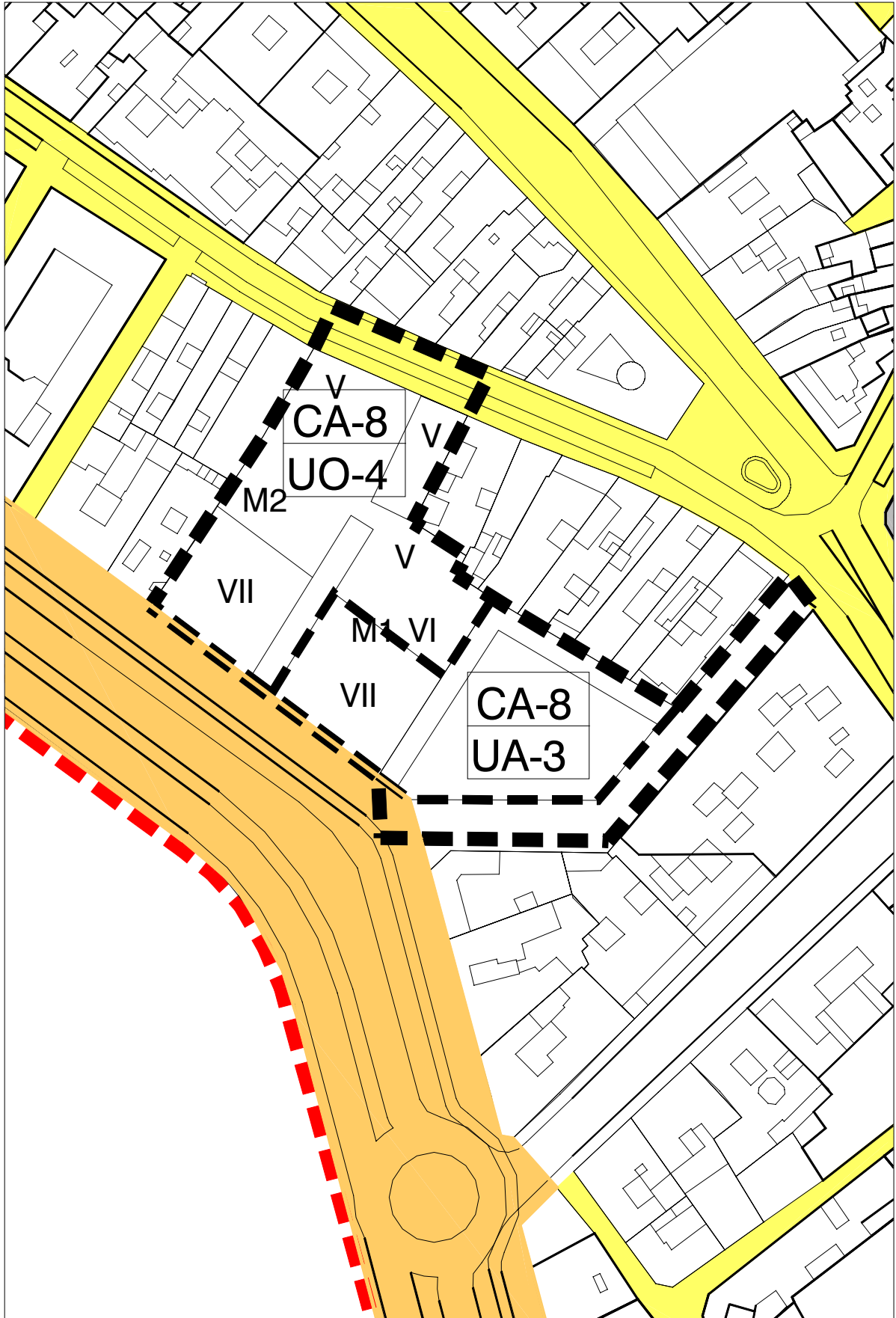
Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas.
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+6/B+5
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	614
Sup. Edificada máxima PB:	614
Sup. Edificada máxima en PS:	3.984
Nº viviendas orientativo:	34
Nº aparcamientos mínimo:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	614
Observaciones	

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Determinaciones relativas a los espacios libres SL

- ♦ Los espacios libres SL suman un total de 1.004 m2. Consistirá básicamente en la ejecución de una plaza con arbolado y zonas verdes.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-8/ UA-3



UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-4

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	2.089
Uso global de la Unidad	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	-
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	-
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	951
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	1.138

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

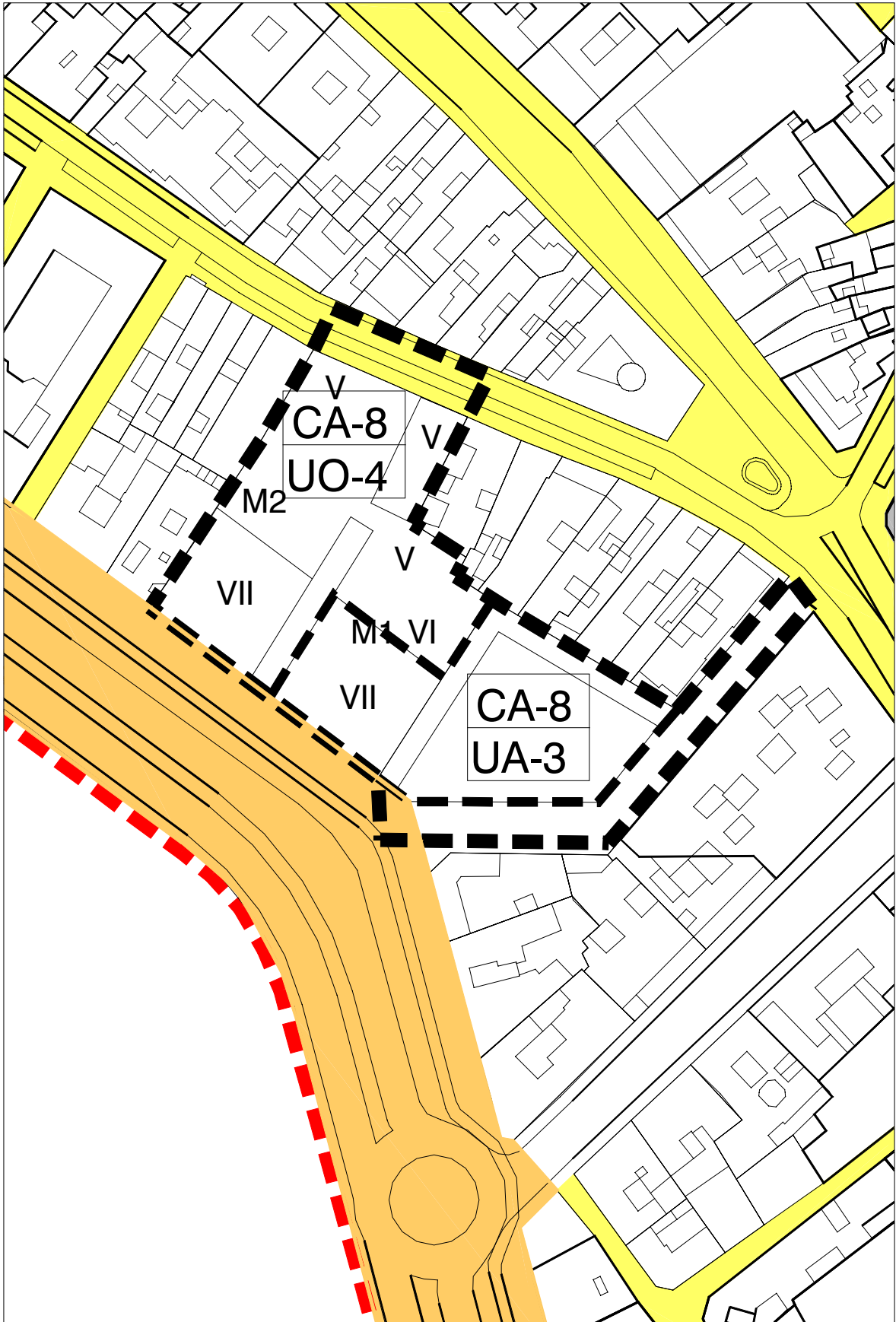
Desarrollo y gestión:	Actuación Directa
Iniciativa:	Privada
Sistema de actuación:	-
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de edificación
Observaciones:	El aparcamiento se ajustará a lo prevenido en las determinaciones generales del área

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PRIVADO

Agrupación edificatoria M2

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo (que se realizará en común con la UA-3 y según las determinaciones generales de esta Área de Intervención), usos complementarios de vivienda
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas. Se dejará una servidumbre de paso público hacia la calle Sagasta de una anchura no menor a 2,50 metros para salida del aparcamiento subterráneo
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	B+6/B+4
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.138
Sup. Edificada máxima PB:	1.138
Sup. Edificada máxima en PS:	5.307
Nº viviendas orientativo:	34
Nº aparcamientos mínimo:	-
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.138
Observaciones	Se mantendrá la fachada de la parcela 76384-09, puesto que el edificio correspondiente está catalogado con grado 3

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-8/ UO-4



AREA DE INTERVENCIÓN CA-9 (CARLOS III)

DETERMINACIONES GENERALES

DELIMITACION

La delimitación del Área de Intervención CA-9 (Carlos III) se recoge en el plano mencionado.

NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

- ♦ Se aplicará lo establecido en el plano O. 32 de título “Régimen arqueológico y de BIC” y el régimen establecido en el documento de Normas Urbanísticas Generales.

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística general y particular de protección.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Con carácter general se aplicarán las determinaciones recogidas sobre este particular en las normas generales de edificación del Casco Histórico.

UNIDADES DE ORDENACIÓN

El Área de Intervención CA-9 (Carlos III) está conformada por una única Unidad de Ordenación discontinua (UA-4.2: Unidad de Actuación), cuya delimitación coincide con el Área de Intervención, como se recoge en el plano, junto al resto de determinaciones pormenorizadas.

Tiene una zona en la calle Carlos III y otra en la calle Capitanes Ripoll.

SUPERFICIE TOTAL Y PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EDIFICACIÓN

La superficie total del Área es de 5.381 m².

Los aparcamientos en edificación que deben conseguirse, si es compatible con la muralla, son 166 plazas.

El número orientativo de viviendas es de 83.

UNIDAD DE ORDENACIÓN UA-4.2

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	5.381
Uso global de la Unidad	Residencial
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	566
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	2.000
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	1.660
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	1.555

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Unidad de Actuación
Iniciativa:	Pública
Sistema de actuación:	Cooperación
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de reparcelación, de urbanización y de edificación
Observaciones:	

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PRIVADO

Agrupación edificatoria M1

Uso sótano, en su caso:	Aparcamiento subterráneo, usos complementarios de vivienda. Equipamiento cívico cultural
Uso previsto en planta baja:	Comercio y Oficinas
Uso permitido en planta baja:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Uso previsto en plantas superiores:	Vivienda colectiva
Uso permitido en plantas superiores:	Según lo previsto en las Normas Urbanísticas Generales
Número plantas:	Especificadas en el plano correspondiente, siendo la máxima B+7
Ocupación:	Hasta las alineaciones marcadas en los planos
Superficie parcelas:	1.555
Sup. Edificada máxima PB:	1.555
Sup. Edificada máxima en PS:	7.775
Nº viviendas orientativo:	76
Nº aparcamientos mínimo:	166
Sup. otros usos aprox. en PB y PS:	1.555

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Equipamiento E1

Uso previsto:	Equipamiento Deportivo
Número plantas y altura:	-
Superficie parcelas:	566
Observaciones:	Quedará unido al equipamiento previsto en el Area CA-6-UO-4.1

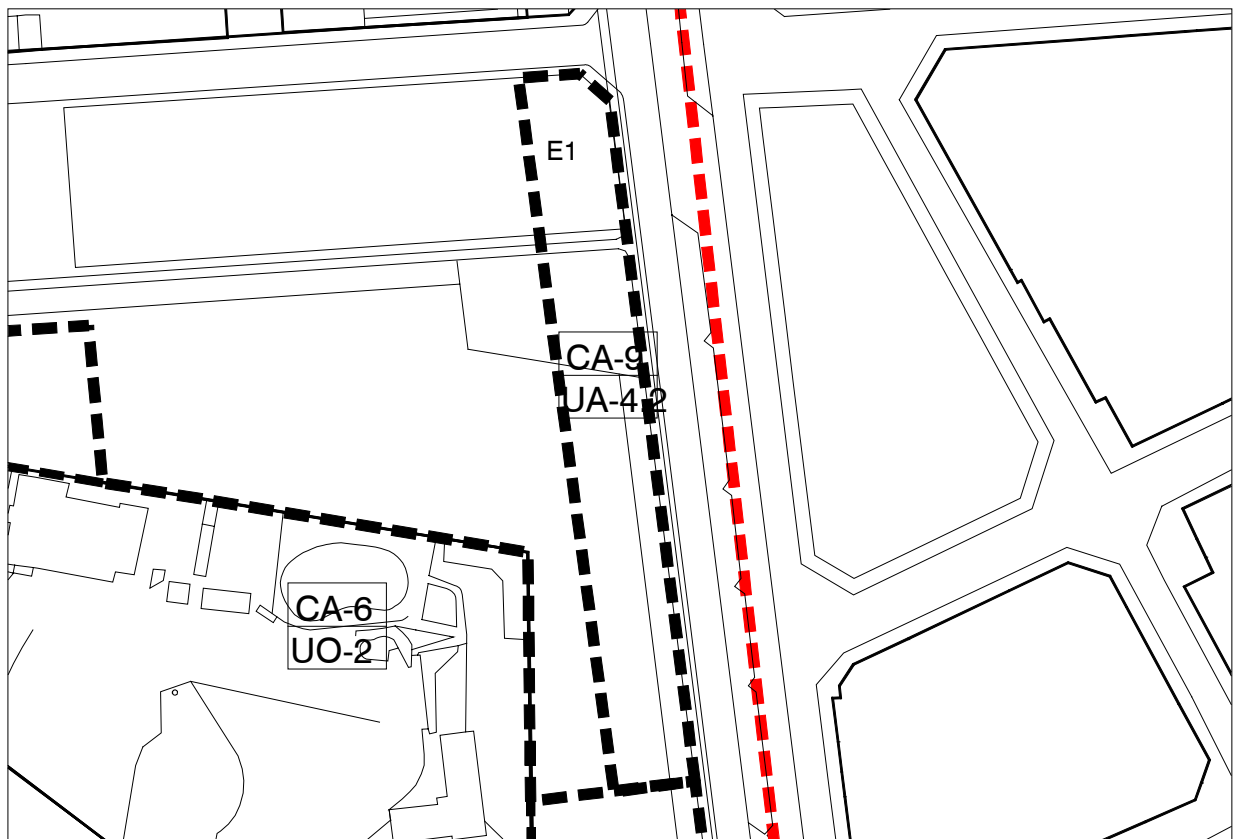
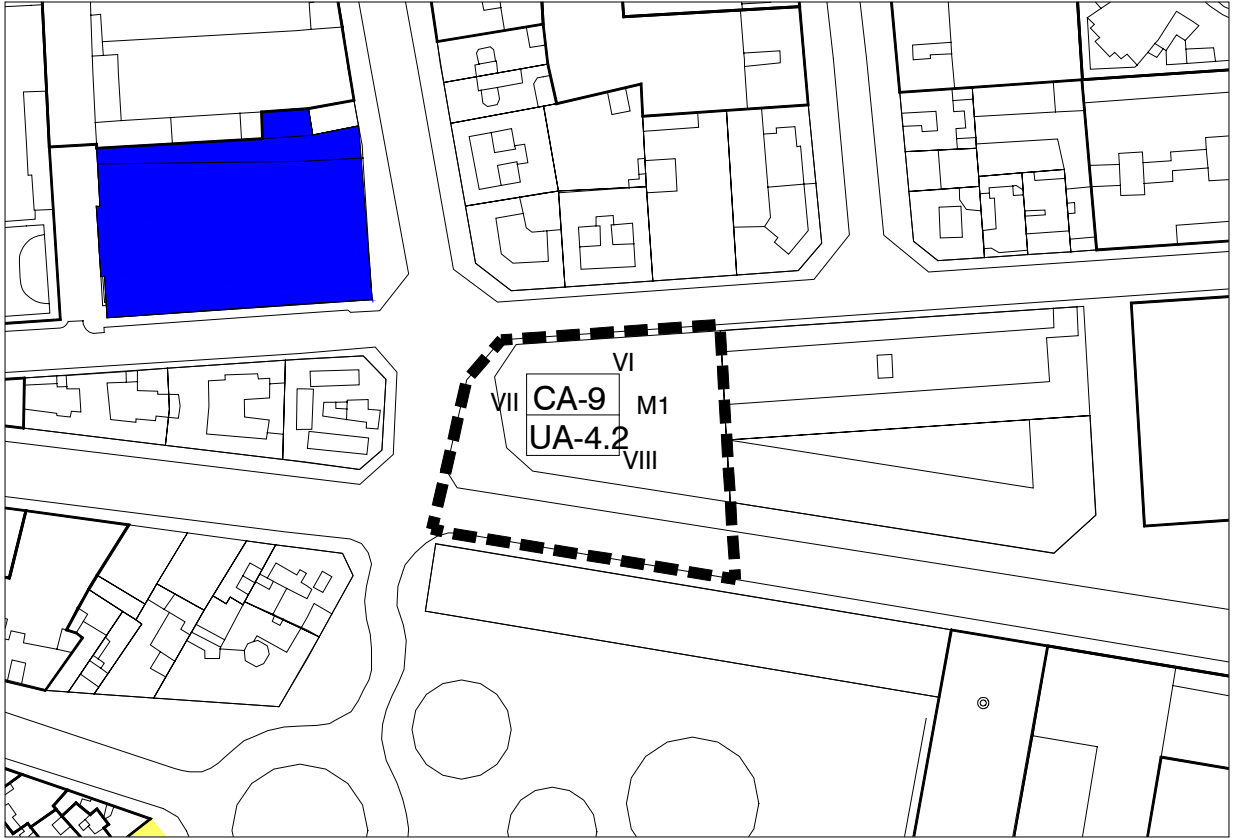
Determinaciones relativas a los espacios libres SL

- ◆ Los espacios libres SL suman un total de 2.000 m². Se unirán en su diseño a los espacios libres previstos en el Area CA-6-UO-4.1.

Determinaciones relativas a las comunicaciones y viales

Por lo menos existirá 100 ml para aparcamiento en línea.

PLANO. UNIDAD DE ORDENACIÓN CA-9/ UA-42



**AREA DE INTERVENCIÓN CA-11 (INSTALACIONES
PORTUARIAS)**

DETERMINACIONES GENERALES

DELIMITACION

La delimitación del Área de Intervención CA-11 (Instalaciones Portuarias) se recoge en el plano mencionado.

NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Se aplicará lo establecido en el plano O. 32 de título “Régimen arqueológico y de BIC” y el régimen establecido en el documento de Normas Urbanísticas Generales.

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística general y particular de protección.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Con carácter general se aplicarán las determinaciones recogidas sobre este particular en las normas generales de edificación del Casco Histórico.

UNIDADES DE ORDENACIÓN

El Área de Intervención CA-11 (Instalaciones Portuarias) está conformada por una única Unidad de Ordenación (UO-6: Actuación Aislada), cuya delimitación coincide con el Área de Intervención, como se recoge en el plano, junto al resto de determinaciones pormenorizadas.

SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Área es de 29.556 m².

Los aparcamientos que deben conseguirse, como mínimo, son 300 plazas.

UNIDAD DE ORDENACIÓN UO-6

DATOS GENERALES

Clase de suelo:	Urbano consolidado
Superficie bruta:	29.556 m ²
Uso global de la Unidad	Dotacional
Superficie de suelo total destinada a equipamientos:	6.390 m ²
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL:	-
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SG:	5.300 m ²
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones:	17.866 m ²
Superficie de suelo total destinada a uso privado:	-

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y gestión:	Actuación Aislada
Iniciativa:	Pública
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de urbanización y de edificación
Observaciones:	

DETERMINACIONES FUNCIONALES Y FORMALES EN SUELO PUBLICO

Equipamientos existentes 85340-01 y 84330-09

El destino de los equipamientos existentes será el señalado en los planos correspondientes.

En el caso de la demolición de éstos, deberá mantenerse el volumen existente aunque la ubicación podrá ser diferente.

Equipamiento deportivo

El equipamiento deportivo grafiado es orientativo y sus características serán las siguientes:

Uso previsto:	Dotacional. Equipamiento Deportivo
Número plantas y altura:	-
Ocupación en PB:	4.500 m ²

Determinaciones relativas a los espacios libres

Los espacios libres son los siguientes:

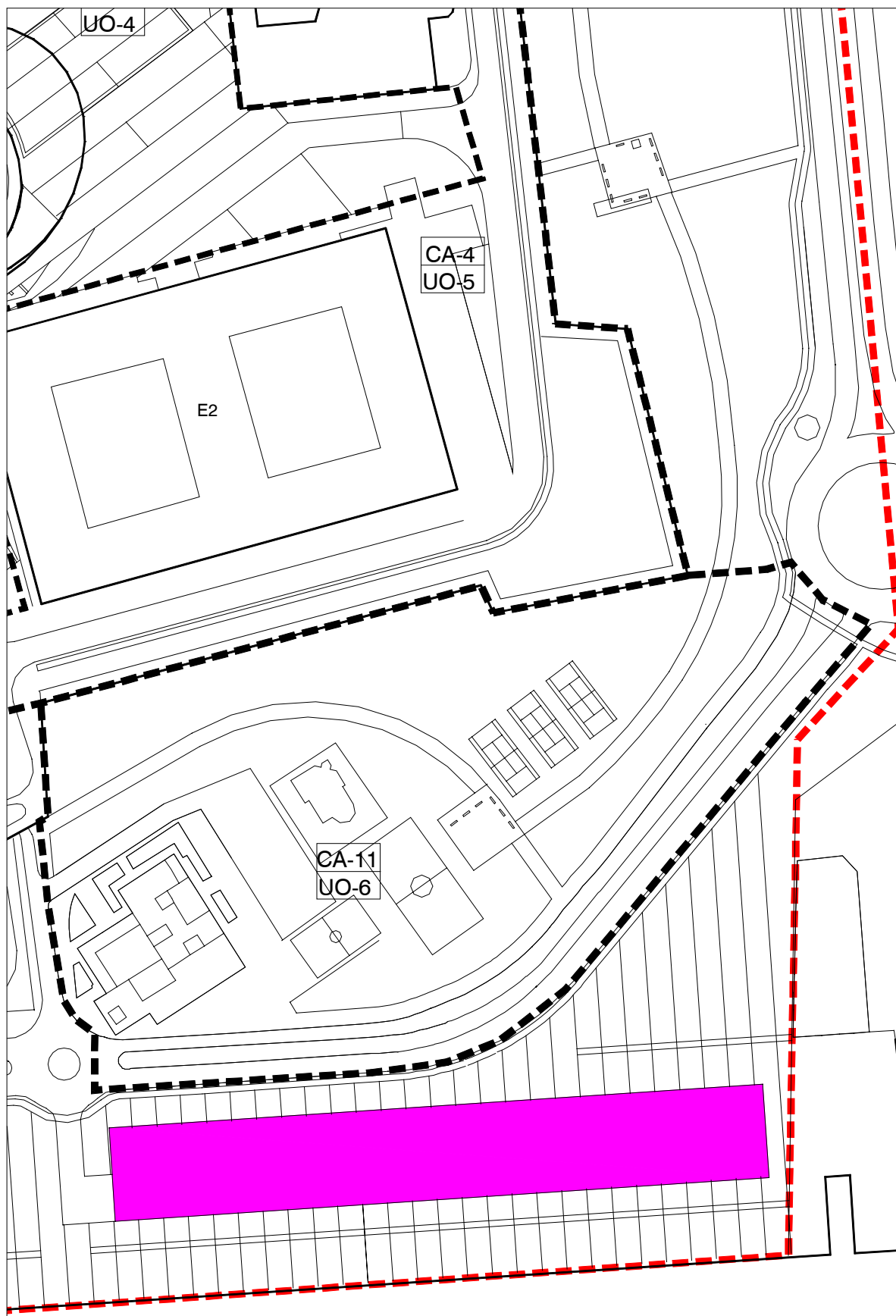
- ◆ Zonas ajardinadas: la jardinería consistirá básicamente en zona verde, plantación de pequeños arbustos y arbolado de tamaño medio en alcorques a lo largo del vial rodado.
- ◆ Plazas: serán pavimentadas y a ellas llegarán los distintos caminos peatonales que cruzan la zona verde.

Determinaciones relativas a los viales y aparcamiento

Por lo menos existirá 840 m² para aparcamiento en playa y en superficie.

Debajo de esta zona y de parte de la zona se construirá un aparcamiento subterráneo para 300 plazas como mínimo. Sus dimensiones y ubicación que están señalados en el plano correspondiente, son meramente orientativos.

Plano. Unidad de Ordenación CA-11/ UO-6



**AREA DE INTERVENCIÓN CA-12 (ANTIGUO CONSULADO
ALEMÁN)**

DETERMINACIONES GENERALES

Sus determinaciones se ajustarán plenamente al Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento inicialmente con fecha de 4 de agosto de 2003 y definitivamente con fecha de 9 de febrero de 2004.

