



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento:

AVANCE

Fase
administrativa

AVANCE

Nº

Escala

U.T.E:

CARLOS FERRÁN ALFARO
LUIS HERRERO FERNÁNDEZ
CARLOS FERRÁN ARANAZ

Arquitectos:

CARLOS FERRÁN ALFARO
FRANCISCO PEÑA FERNÁNDEZ
EMMA LUENGO LÓPEZ
ROCÍO MARTÍN BAUTISTA

LUIS HERRERO FERNÁNDEZ
CARLOS FERRÁN ARANAZ
HERRERO ARQUITECTOS
FRANCISCO NAVAZO SUÁREZ

Fecha

Marzo 2025



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA				
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA				
Documento:	MEMORIA	Fase administrativa	AVANCE	Nº M
	MEMORIA DE INFORMACIÓN, DIAGNÓSTICO, PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN			Escala
U.T.E:	CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANAZ	Arquitectos:	CARLOS FERRÁN ALFARO FRANCISCO PEÑA FERNANDEZ EMMA LUENGO LOPEZ ROCÍO MARTÍN BAUTISTA	Fecha Marzo 2025
		Arqueóloga:	LAURA MERCADO HERVÁS	
			LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANAZ HERRERO ARQUITECTOS FRANCISCO NAVAZO SUÁREZ	

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL
CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA**

AVANCE (BORRADOR URBANÍSTICO)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

AVANCE 2025

ÍNDICE MEMORIA

CONSIDERACIONES PREVIAS1

I. INICIATIVA, OBJETO, ÁMBITO Y PROCEDIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO1

1.1. INICIATIVA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.....1

1.2. OBJETO Y ÁMBITO ACTUACIÓN1

1.3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL PLAN.....5

II. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES6

2.1. ÁMBITOS AFECTADOS LA LEY DE PATRIMONIO.....6

2.2. ÁMBITOS AFECTADOS POR VÍAS PECUARIAS6

III. CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN7

3.1. CRITERIOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN7

3.2. MEJORAS DE LA ORDENACIÓN.....8

IV. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN9

4.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS9

4.2. MOTIVOS PARA LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA11

V. AVANCE DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN PROPUESTA.....12

5.1. USO, DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBAL12

5.2. SISTEMAS GENERALES.....12

5.3. AVANCE PROPUESTA DE PROTECCIÓN.....12

5.4. AVANCE PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA21

VI. CATALOGO DE PROTECCIÓN26

6.1. METODOLOGÍA.....26

6.2. CONTENIDO DE LAS FICHAS26

BIBLIOGRAFÍA.....29

ANEXOS32

PA - PLANOS DE ANÁLISIS.....32

PP - PLANOS DE PROPUESTA.....32

CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente documento tiene el carácter de Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Osuna, siendo su elaboración preceptiva por mandato del artículo 77.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), por estar el mismo sometido a evaluación ambiental estratégica conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental.

A su vez, el Avance tiene la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente, según establece el mismo apartado del citado artículo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 77.1, el Avance describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables planteadas.

I. INICIATIVA, OBJETO, ÁMBITO Y PROCEDIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

1.1. INICIATIVA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Se formula el presente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Osuna por encargo del Ilustre Ayuntamiento de Osuna, con domicilio en la Plaza Mayor número 3 y C.I.F. P-4106800H. La ordenación correspondiente se desarrollará conforme a las determinaciones de la LISTA, así como del planeamiento vigente del municipio y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (Ley del PHA).

Dispone el artículo 75.1 de la LISTA:

“Artículo 75. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones.

b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.

c) Redactar y aprobar las Normas Directoras.”

Por tanto, el Ayuntamiento está facultado para promover instrumentos de ordenación urbanística, como es el caso del presente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

1.2. OBJETO Y ÁMBITO ACTUACIÓN

El único objetivo perseguido es poder tramitar el presente instrumento de ordenación urbanística detallada como instrumento previo necesario para establecer las determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, conforme a lo establecido en el artículo 70.3.a de la LISTA.

El ámbito fue declarado Conjunto Histórico-Artístico mediante el Decreto 1546/1967 publicado en el BOE de 15 de julio de 1967 y el ámbito de actuación es el definido en el DECRETO 386/2008, de 3 de junio, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Osuna (Sevilla), publicado en el BOJA número 126 con fecha de 26 de junio 2008, donde se recoge la delimitación literal del bien y su delimitación gráfica.

1.2.1. Características del ámbito de actuación. El desarrollo urbano

1.2.1.1. Desarrollo urbano

La principal característica urbana de Osuna radica en el hecho de que sus distintos periodos históricos no se solapan formando una gran secuencia estratigráfica, sino que su casco urbano actual intersecta parcialmente con el asentamiento protohistórico, ibérico y romano, gracias al peculiar crecimiento urbanístico de OSUNA, caracterizado por desplazamientos laterales y descendentes dentro del promontorio sobre el que se asienta la ciudad. De esta forma, la expansión urbanística llevada a cabo por la Casa Ducal de Osuna durante el Renacimiento y Barroco sería el nexo de unión o "intersección" entre dos ciudades de concepción urbanística totalmente distintas: la ciudad ibero/romana de URSO, la ciudad medieval, y la ciudad actual.

El origen de la ocupación de Osuna parece remontarse al Neolítico final (PACHÓN ROMERO 2002:61) en el entorno de las Cuevas, aunque la hipótesis se basa en hallazgos casuales de cerámica campaniforme en el entorno del Cerro de las Canteras y en la tipología de algunas de estas cuevas. La hipótesis de un asentamiento calcolítico se completa con la posible existencia de una muralla hacia el noroeste de Las Canteras, con lienzos rectos y torres circulares, perdurando en épocas posteriores. Al neolítico final/calcolítico pueden pertenecer unos silos excavados en las margas y documentados durante la construcción de la A-92, en el entorno del Hospital comarcal (PACHÓN ROMERO 2007: 23). En el interior del casco urbano, y documentado en una intervención arqueológica en la de Plaza de Santa Rita nº6 y 7, encontramos fragmentos de cerámica de época calcolítica, aunque podrían proceder de las zonas elevadas de los Paredones (FLORINDO SÁNCHEZ [2002]: 119 y 183). Lo mismo ocurre con la ocupación durante la edad del bronce, para la que se cuenta con fragmentos cerámicos documentados en la calle Caldenegros (PEREZ RANGEL, J.A. 2014), así como piezas de colecciones particulares.

Tradicionalmente se ha remontado el origen de Osuna al Bronce final, en torno al s IX a.C. en el entorno del Cerro de las Canteras y la intersección de los Caminos de San José y de Granada, con una clara expansión y crecimiento en torno al s.VIII a.C. con la presencia de fondos de cabañas y enterramientos en el Cerro de los Paredones. Estos fondos de cabaña se expanden hacia la Cuesta de los Cipreses. Por otro lado, en La Farfana Alta se han documentado estructuras de molienda y fosas siliformes correspondientes a este periodo orientalizante. En cotas más bajas, concretamente en la Calle Caldenegros, se documentaron la existencia de pavimentos y hornos de uso doméstico.

En cuanto al asentamiento turdetano, existen varias hipótesis sobre su ocupación. Ramón Corzo (CORZO SÁNCHEZ 1979a: 118), opina que el poblado se expandiría por el llamado «Olivar de Postigo», es decir, en las cotas más altas, al Norte y Oeste de la actual Osuna, en la zona más elevada del promontorio de los Paredones y Las Canteras. Por otro lado, Juan Campos ((CAMPOS CARRASCO 1989: 104), opina que se desarrollaría entre la antigua carretera de Málaga y la vereda real de Granada, en el Cerro de la Quinta, quedando la necrópolis en el norte.

La superposición con la colonia romana también está difusa. Juan Antonio Pachón señaló que a raíz de la implantación de la colonia la ciudad se transforma, existiendo espacios donde se da una superposición de los elementos romanos sobre los turdetanos, mientras que, en otros, la nueva trama urbana se extiende sobre espacios no ocupados anteriormente (PACHÓN ROMERO 2011a: 195-196). A partir de época de Augusto, se dan tres situaciones diferentes:

Por un lado, lugares como el Cerro de los Paredones y el Cerro de La Quinta, en los que la presencia romana no se materializa o lo hace de manera poco efectiva.

Otros lugares como el Camino de la Farfana donde lo romano imperial se superpone a los restos turdetanos y republicanos.

Por último, aquellos lugares donde se desarrolla una política edilicia como áreas que no habían sido habitados previamente, como la Vereda real de Granada, en torno al teatro y zona comprendida entre el camino de San José y la calle Cantera Luisa.

A partir del s. IV d.C. y al igual que ocurre en otras muchas ciudades romanas, parece que la población disminuye y el espacio urbano se contrae hasta que en el s.VIII se produce la dominación islámica. Es más, la crisis urbana se mantiene hasta el periodo almohade en pleno s. XII d.C.

La Osuna altomedieval retorna a su solar inicial en el Cerro del Castillo donde, al menos desde época Califal, se ubica una potente Alcazaba, expresión del control sobre la antigua ruta que une Sevilla con Antequera y Málaga. A partir de ahora, la pauta de ocupación urbana cambia sustancialmente, abandonándose los antiguos emplazamientos Turdetano y Romano y desarrollándose por la ladera Oeste desde las cotas más elevadas del cerro de los Paredones, en claro descenso hacia la vega, empezando a ocupar el espacio que hoy día queda definido por el Conjunto Histórico y quedando las fases prerromanas y romanas centradas en la Zona Arqueológica de Urso.

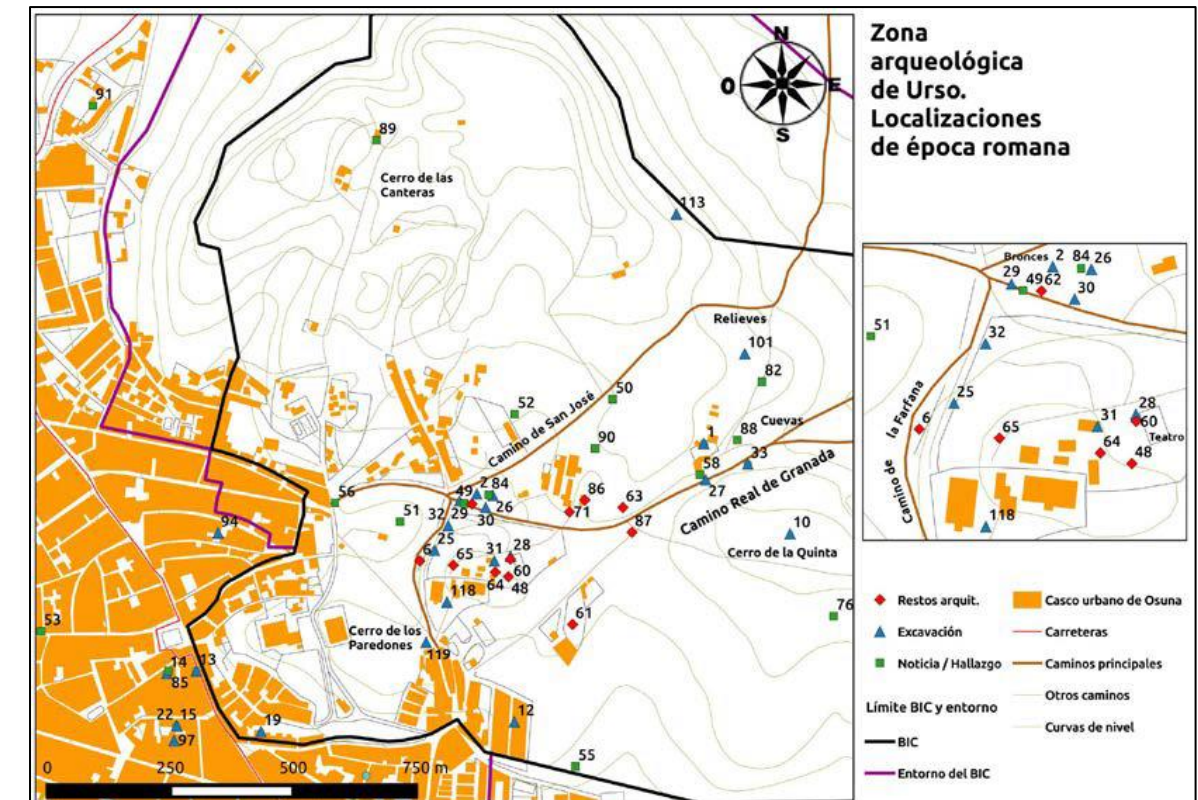


Figura 1: Localizaciones de restos de época romana (Plano elaborado por Pablo Garrido González en RUIZ CECILIA 2001: 512)

Esta ciudad Almohade aparece definida por tres elementos urbanísticos destacados: La Alcazaba, el recinto amurallado y los arrabales extramuros. La Alcazaba se localiza en la plataforma superior del Cerro del Castillo, actualmente representado por unos grandes muros en ruinas llamados popularmente “Los Paredones”. El recinto amurallado se desarrolla con tendencia circular desde la Alcazaba hacia el sur por la Cuesta de los Cipreses, calle Caldenegros, calle Asistente Arjona, calle Luis de Molina, trasera del Convento de las Descalzas y trasera del edificio de la Universidad hasta alcanzar nuevamente la Alcazaba desde el norte.

En la actualidad, el desarrollo de la muralla almohade se encuentra en revisión, de la que aportamos como avance la propuesta de recorrido de la misma.

El interior del recinto amurallado contiene la trama urbana de la “Ūsūna” islámica, que ocuparía una superficie de 9,5 has y ocupa la zona del Higueral (a los pies de la Colegiata), el “Parque-Bosque (al sur de la misma) y la falda sur del Cerro del Castillo. La ciudad medieval se desarrolla en dos arrabales extramuros bien definidos: uno bajo la protección directa de la Muralla en su trazado norte se extiende por las actuales calles Luis de Molina, Martos, Nueva, Alpechín, Entorno de Santo Domingo, y La Cilla. El otro arrabal, se extiende hacia el sur, en el espacio urbano que definen las calles Santa Ana y Caldenegros por un lado y las de Huerta, Santa Clara, San Agustín y la zona alta de la calle Sevilla, por otro. (Figura 2) Como área periurbana se localizan necrópolis en el

entorno de la Iglesia de San Agustín y en la zona de la Plaza de Santa Rita, en el sector sur, y la calle Carrera en el sector norte.

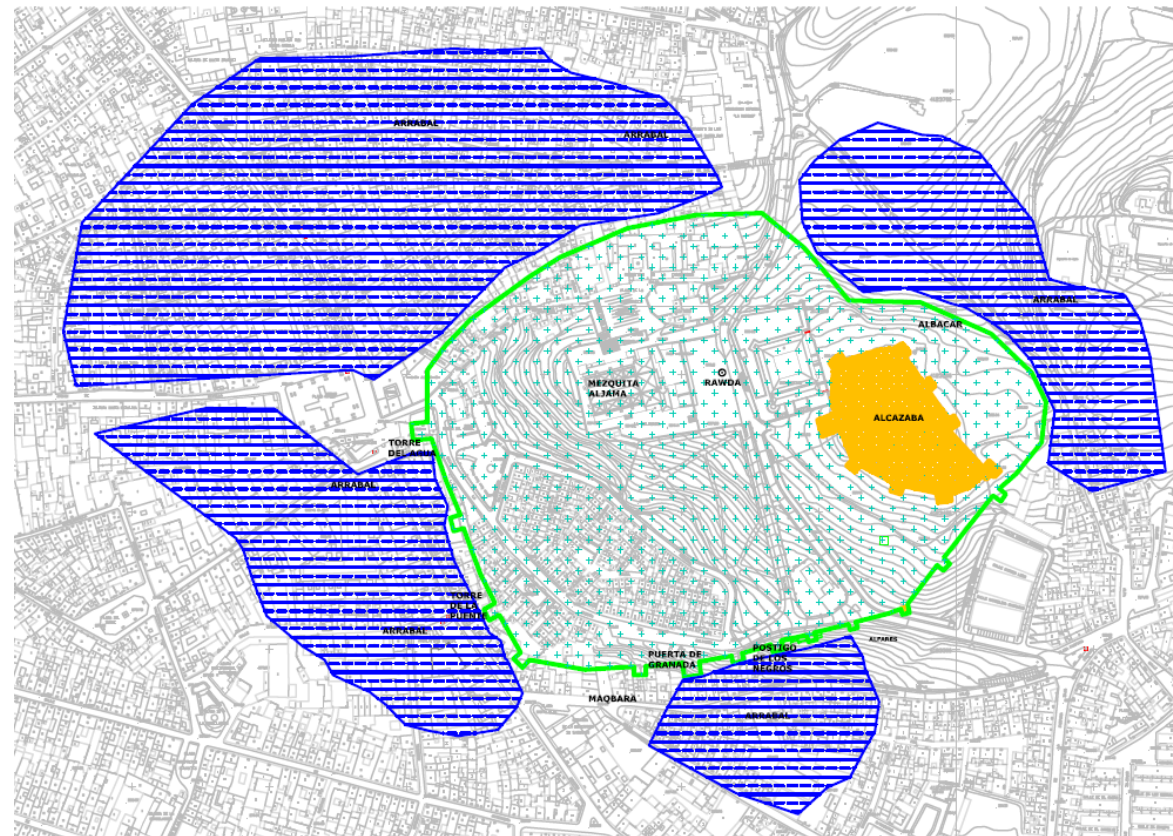


Figura 2: Hipótesis de recinto amurallado medieval de Osuna, facilitado por Pérez Rangel (En proceso de publicación)

En 1241, Osuna se entrega a Fernando III quedando durante 25 años bajo el control del alcaide moro y manteniendo la población mudéjar. Tras la conquista de Sevilla en 1248, se reordenan las fronteras, Osuna pertenece a partir de 1253 al alfoz de Sevilla y se sitúa durante dos siglos en zona fronteriza con el reino Nazarí, formando parte de la Banda Morisca. Esta nueva situación política pudo favorecer la revuelta morisca de 1264. Una vez sofocada dicha revuelta, el rey decidió entregar la ciudad a la Orden Militar de Calatrava (1264 a 1464), a cambio de reconstruir y mantener la fortaleza y muralla, así como defender la frontera.

Durante este periodo, la población se reduce sustancialmente, perdiendo población mudéjar a la vez que su carácter fronterizo dificultaba la repoblación cristiana.

Desde el punto de vista urbanístico, la Osuna Calatrava se circunscribe morfológicamente a la ciudad almohade, conservándose la Alcazaba, ahora Castillo, y el recinto amurallado preexistente. Es posible que los arrabales almohades se despoblaran en este momento, reduciéndose la población al interior de la muralla. Esta situación fronteriza con el Reino Nazarí debió dificultar la repoblación de Osuna y por tanto el desarrollo urbano de la villa hasta mediados del s. XV, cuando la frontera se aleja de Osuna. (LEDESMA 2003, pg.29).

En 1464 Pedro Girón es nombrado Maestre de Calatrava y significa el cambio de tendencia de la realidad política, social, económica y urbanística de Osuna. Mediante donaciones, compras y permutas, Pedro Girón fundará en Osuna las bases de sus dominios en Andalucía como señor de la ciudad, consiguiendo concentrar sus dominios y conformar un amplio señorío que perdurará hasta el siglo XIX en la forma de Ducado de Osuna. Durante el siglo XV, la tendencia poblacional se desarrollaba hacia el exterior del recinto, quedando este cada vez más despoblado.

Con el IV conde de Ureña a mitad del siglo XVI, Osuna vivirá el comienzo de una etapa de esplendor social, económico y político, y también artístico y monumental, creándose las bases de la estructura urbana actual de la población; embellecerá la villa dotándola de los dos edificios más emblemáticos: la Colegiata y la Universidad. Su hijo, que será el primer duque de Osuna, continuará con esta obra de embellecimiento de la villa y su política de mejoras en la administración de los recursos, provocará un aumento de nobles que se sitúan al lado de estos Grandes de España y que se traduce en la construcción de sus propias casas-palacio.

El esquema urbano modifica la trama laberíntica medieval por calles ortogonales, conformando plazas triangulares en la intersección de la trama antigua con la moderna. Las calles Sevilla, Carrera y Asistente Arjona se convertirán en los grandes ejes del nuevo trazado urbano y las fundaciones religiosas, Conventos de San Francisco, Santo Domingo y San Agustín, todos ellos de mediados del s. XVI, enmarcan la nueva realidad urbana.

Con este aumento de población la ciudad se queda pequeña y empieza a crecer en dirección noroeste sobrepasando las murallas, construyendo la Plaza Mayor que se convertirá en el centro administrativo y político de la localidad. Es en esta plaza donde se edifican las Casas Consistoriales y los conventos de la Concepción y San Francisco. Alrededor de este espacio público, se sitúan las principales vías y calles destacando: San Pedro, Sevilla y Carrera. Es en estas calles donde se establecen las diferentes familias que rodean a la casa ducal de Osuna construyendo sus casas palacios a lo largo de todo el siglo XVI. La villa comienza a extenderse hacia los diferentes arrabales que rodean ese núcleo principal quedando constancia de ellos por la arqueología, como las que se realizaron en la calle Huertas y en calle Alpechín.

La villa se extiende también hacia la calle Nueva que discurría aproximadamente por la actual calle Luis de Molina y desemboca en la calle Carrera muy cerca de la Fuente Nueva, al lado de lo que era la Ermita de San Sebastián y que actualmente es la parroquia de Santo Domingo (LÓPEZ LOBATO, D. 2009, pg.16). Este autor opina que es probable que en ese sector, en torno a la fuente nueva y a una ermita pudiera existir un arrabal de ámbito rural muy cercano a la muralla. De hecho, la calle nueva sigue esa dirección partiendo de Luis de Molina donde se conocen claramente la existencia de restos de murallas que discurren por la medianera de los números impares. Además, se construye en la muralla un postigo situado en la Cuesta de los Abades que conecta los arrabales de la calle Martos y Nueva con los barrios interiores de la cerca. La calle de Luis de Molina se dirige desde la Cuesta de Marruecos, donde está situado el convento de la Merced, hacia el principio de la calle Carrera muy próxima a la plaza mayor,

siguiendo la línea de muralla de Osuna. Paralelamente a esta calle discurre la calle Alpechín que se encuentra entre la calle Carrera y la plaza de la Merced y que se dirige hacia la iglesia de Santo Domingo. En ella, existieron almazaras, propias de zonas periurbanas.

En cuanto a la Calle Cueto, corresponde a esas primeras vías que se trazan para la expansión de la ciudad hacia el norte. El arrabal en el siglo XVI, que se extiende por los caminos de Écija y Sevilla, dispone de dos puertas, la de Écija y la de Tebas. La zona que queda comprendida entre ambas puertas tuvo un gran desarrollo. La Puerta Nueva, situada en el ángulo noroeste fue desbordada por el crecimiento propio de la población y el acceso a intramuros se hizo cada vez más difícil, por lo que el cabildo decidió realizar un postigo. Éste se situó en lo que se llama hoy en día la Cuesta de los Abades, y que conecta las actuales calles Luis de Molina y San Antón, con un recorrido muy corto y con una pendiente muy acusada.

Se trata de una ciudad eminentemente religiosa, asociando la evolución de la trama urbana a las fundaciones religiosas en torno a las cuales tienden a agruparse las viviendas como en torno a Santo Domingo y La Victoria en mayor medida y en torno a San Agustín y Las Clarisas en menor medida.

El eje principal se conforma en torno a la Puerta del Agua o Teba y a su continuación por la Vereda de Teba, hoy Carretera de Sevilla. A 100 m de esta puerta se construye el Convento Franciscano.

Durante el siglo XVII, continúa la labor fundadora con San Pedro, el Convento de los Carmelitas de la Calle del Carmen, Santa Clara, La Encarnación, San Carlos, La Merced, El Convento del Espíritu Santo, La Ermita de San Acadio y San Juan de Dios.

A mitad de siglo, los Duques se construyeron una casa en la Calle Huerta, ejerciendo un efecto de atracción sobre la aristocracia que comienza a construirse en el entorno sus residencias palaciegas.

En el siglo XVIII, el ascenso de la Casa Ducal en la corte real llega a su mayor esplendor y se traduce en numerosas reformas urbanas y la construcción de numerosos edificios y casas señoriales., entre las que destacamos el palacio del Conde de Gomera, el palacio de la familia Cepeda y la Antigua Audiencia, agrupándose en tres calles paralelas: San Pedro, Huerta y Sevilla.

A principios del siglo XIX, Osuna es una ciudad importante con una estructura eclesiástica y que aún conserva su universidad. Durante este siglo la ciudad entra en crisis económica y políticamente, afectados por dos hechos históricos: la ocupación francesa y a mitad de siglo, la desamortización de Mendizábal. La estructura urbanística queda delimitada por la calle Alfonso XII, límite de la ciudad hasta bien entrada la segunda mitad del siglo XX por el norte, la calle Mancilla como eje de expansión, junto a la prolongación de la calle Sevilla, Sor Ángela de la Cruz, por el este y la ocupación de zonas anteriormente impracticables por el sur: calles Derramadero, Alcantarilla, Puenteillo, etc., el perímetro exterior no se modifica entre 1800 y 1900.

1.2.1.2. Ámbito de actuación

En cuanto al ámbito de actuación es el definido en el DECRETO 386/2008 (BOJA número 126), que establece la delimitación del Conjunto Histórico de Osuna.



Delimitación del Conjunto Histórico de Osuna. Fuente: DECRETO 386/2008 (BOJA número 126)

La delimitación del Conjunto Histórico abarca una amplia extensión de su núcleo urbano. Existe una estrecha relación entre la ciudad de Osuna y su entorno territorial natural, productivo y humano, así como en relación con las poblaciones del sistema de ciudades unidas por un pasado histórico común, y la vinculación con la actividad agrícola del valle del Guadalquivir y la sierra sur.

El conjunto histórico intersecciona con la delimitación del BIC URSO con el siguiente recorrido:

Al norte, la intersección se produce en la medianera de los nº8 y 6 de la c/ Cañada, hasta la intersección con la c/ San Cristóbal nº85. A partir de ahí, gira hacia el oeste y discurre hasta el nº129 de la c/ San Cristóbal, donde gira al sur por la c/ Labrador hasta la c/ Luis Molina, por donde discurre ligeramente ondulante en dirección suroeste hasta llegar a la Plaza Mayor donde gira de nuevo al sureste por la c/ Asistente Arjona por la línea de fachada impar hasta la Plaza de Santa Rita por la acera impar, continuando hacia el este por la c/ Caldenegros hasta la Plaza de la Farfana. Desde ese punto, gira al norte hasta la esquina del inmueble de la Plaza de la Farfana nº1, continua por la línea de fachada

par de la c/ Nuestra Señora del Refugio, adaptándose a su recorrido irregular hasta el fondo, sin salida de la misma, donde gira 180º hacia el sur por la línea de fachada de los inmuebles nº38 y 40. En ese punto, vuelve a girar hacia el oeste, por las traseras de las viviendas de la calle Carmen Marquina, hasta el nº8, donde gira hacia el norte a lo largo de 40 m por las traseras de naves, gira de nuevo hacia el este, cruzando un callejón o camino hasta las traseras de los inmuebles de la C/ Farfana Alta, discurriendo en dirección norte hasta el final de estas traseras, para girar al este hasta el inmueble nº35 de la c/ Farfana Alta nº28, continuando en dirección noroeste por el camino Alfalfa (150 m), punto en el que gira de nuevo hacia el oeste, pasando por la trasera de la Universidad, volviendo a girar hacia el norte por el Camino de Buena Vista, hasta las traseras de la c/ Barreduela de San Cristóbal hasta llegar, de nuevo a la c/ Cañada (punto en el que se ha iniciado esta descripción).

En este sector, se debe incorporar la zona de entorno del BIC URSO. El límite inicia desde el norte en el inmueble nº8 de la c/ Alcalá hasta la intersección con la c/ San Cristóbal. Desde aquí, gira en dirección sureste, en línea recta hasta la intersección de la c/ Granada con la c/ Condestable, por donde discurre hasta cruzar la c/ Cueto hasta la trasera del inmueble 23 de la misma calle, discurriendo por las traseras de los números impares en dirección este hasta el nº 52, donde gira al sur por la plaza de la Merced hasta el cruce con la c/ Alpechín hasta la esquina de la c/ Labrador, donde se encuentra el límite de la delimitación del BIC URSO.

Algunos de los elementos que caracterizan el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico son:

LA CIUDAD DE URSO

El Conjunto Histórico de Osuna engloba parte de la delimitación del yacimiento arqueológico BIC de Urso, a la que se añade su entorno, extendiéndose por una amplia extensión en los terrenos más elevados del cerro con una forma circular que los engloba, incluyendo el cerro de los Paredones, del que parten una trama de caminos y veredas, como la real de Granada. en la que se sitúa el teatro romano o la necrópolis íbera, y la de Puente Genil que arranca de ese mismo punto, o las de Teba, Los Corrales, Calderona, hacia el sur, que se representan en los planos del Instituto geográfico de 1873 y 1911.

Los restos conocidos de la ciudad turdetano-romana se desarrollan, en su mayor parte fuera de la delimitación del Conjunto Histórico, por lo que apenas afecta a la superposición de la ciudad antigua con la moderna y contemporánea, aunque hay que tenerlo en cuenta de cara a las cautelas y los objetivos de futuras intervenciones e investigaciones.

ALCAZABA Y RECINTOS MURARIOS ISLÁMICOS.

El Conjunto Histórico engloba, concentrado en el Cerro de Los Paredones, la muralla, así como puertas y torres, correspondientes al periodo medieval islámico. En su interior, en la zona más elevada del cerro, se localizan los restos emergentes y subyacentes de la antigua Alcazaba almohade.

Extramuros, desarrollándose por las faldas del cerro, el conjunto engloba los arrabales y elementos periurbanos como cementerios y áreas fabriles.

LA COLEGIATA Y LA UNIVERSIDAD

Además, la superposición del yacimiento arqueológico de Urso con la de la delimitación del BIC Conjunto Histórico de Osuna, tiene como espacio en común los BIC de la Colegiata de Nuestra Señora de la Asunción y del Colegio-Universidad de la Purísima Concepción, este último conocido con el nombre “Antigua Universidad”. Ambos edificios tienen, además de un extraordinario valor arquitectónico en el movimiento renacentista, una posición que los convierte en hitos geográficos como se muestra en el grabado de Hoefnagel. Se trata de edificios emblemáticos de la ciudad de Osuna.

EL CENTRO MONUMENTAL

Incluye además la ciudad de los siglos XV al XVIII, Renacentista y Barroca, en el que se sitúan la mayoría de las edificaciones singulares conventos, iglesias, arquitectura civil y casas palacio, junto con los espacios calles y plazas inseparables de ellos, como espacio y forma urbana que define la estructura de la ciudad de Osuna. Parte del urbanismo renacentista y barroco se superpone a los arrabales y cementerios islámicos.

EL CONJUNTO URBANO DEL SIGLO XIX.

El plano topográfico de 1896 muestra con gran precisión el trazado de espacios público y manzanas edificables de la ciudad, con unos límites bien definidos, que coinciden en gran medida con los de la delimitación del BIC Conjunto Histórico de 2008, más las ampliaciones para incluir la estación de ferrocarril (1875) al oeste, el cementerio al norte, algunas extensiones en la dirección del camino de corrales y la carretera de Estepa.

1.3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL PLAN

Conforme al artículo 70 de la LISTA, el Plan Especial que se redacta tiene como objeto establecer las determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, así como para implementar medidas contra el cambio climático en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.

El planeamiento general vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias de Osuna aprobadas el 19 de abril de 1985 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y publicadas en el BOP de Sevilla el 9 de noviembre de 1985. Dicho planeamiento fue adaptado a la LOUA cuya aprobación definitiva se produjo el 6 de noviembre de 2009 y fue publicado en el BOP número 52 de la provincia el 5 de marzo de 2010.

Las determinaciones contenidas en el Plan no podrán contradecir las determinaciones establecidas en dicho planeamiento, sin perjuicio de lo que determine la legislación vigente, y su contenido será el definido por la LISTA y la Ley del PHA.

Por tanto, para la redacción del presente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Osuna se estará a lo recogido en las siguientes leyes y normas:

1. Determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre. En especial a lo recogido en los artículos artículo 60.2.b) 5º y artículo 70 de la LISTA y los artículos artículo 84.2.e) y artículo 93 del Reglamento General. En

cuanto al contenido se debe de tener en cuenta los artículos 62 de la LISTA y 85 de su Reglamento General.

2. Determinaciones recogidas en las normas urbanísticas reguladoras de las Normas Subsidiarias de 1985 en su apartado 4.2.2. *Normas particulares para la zona de suelo urbano correspondiente al Casco Histórico*, en sus artículos 30 a 69.

3. Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y en especial a lo relativo al contenido de protección del plan, por estar afectado por el Conjunto Histórico, definido en su artículo 31.

II. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

A continuación, se recogen las distintas legislaciones que tienen incidencia territorial y afectan al ámbito del Plan.

2.1. ÁMBITOS AFECTADOS LA LEY DE PATRIMONIO

Se rigen por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico Español y RRDD de desarrollo; por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía; por el Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa referida al Patrimonio Histórico de Andalucía; por el Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía; y por el Decreto 168/2003, de 15 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- En cuanto a patrimonio arqueológico se recoge en el título V de la Ley del PHA:

Artículo 47. Concepto.

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en las aguas interiores, en el mar territorial o en la plataforma continental. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de la humanidad y sus orígenes y antecedentes.

2. Son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar, todo ello de acuerdo con la legislación del Estado.

Artículo 48. Declaración de Zona de Servidumbre Arqueológica.

1. La persona titular de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá declarar Zona de Servidumbre Arqueológica aquellos espacios claramente determinados en que se presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias.

2. El procedimiento para la declaración de Zona de Servidumbre Arqueológica se incoará de oficio. Cualquier persona física o jurídica podrá instar a esta Consejería, mediante solicitud

razonada, dicha incoación. La solicitud se entenderá desestimada transcurridos tres meses desde su presentación sin haberse dictado y notificado resolución expresa.

3. En el procedimiento de declaración de las Zonas de Servidumbre Arqueológica se dará audiencia, por plazo de un mes, a los municipios afectados, a la Comisión provincial competente en materia de urbanismo y, en su caso, a los organismos competentes en el dominio público marítimo. Asimismo, se abrirá un periodo de información pública por plazo de un mes.

4. La declaración de Zona de Servidumbre Arqueológica será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Artículo 49. Régimen de la Zona de Servidumbre Arqueológica.

1. La realización de obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción de terrenos en Zonas de Servidumbre Arqueológica se notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con un mínimo de quince días de antelación. Recibida la notificación, la Consejería dispondrá de un plazo de quince días para ordenar, en su caso, la realización de catas o prospecciones arqueológicas, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 59.

2. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico queda facultada para inspeccionar en todo momento las obras y actuaciones que se realicen en Zonas de Servidumbre Arqueológica.”

- En cuanto a los Bienes de Interés Cultural se recoge en el título III de la Ley del PH:

Artículo 28. Entorno de los Bienes de Interés Cultural.

1. El entorno de los bienes inscritos como de interés cultural estará formado por aquellos inmuebles y espacios cuya alteración pudiera afectar a los valores propios del bien de que se trate, a su contemplación, apreciación o estudio, pudiendo estar constituido tanto por los inmuebles colindantes inmediatos, como por los no colindantes o alejados.

2. Las actuaciones que se realicen en el entorno estarán sometidas a la autorización prevista en la Ley, al objeto de evitar las alteraciones a que se refiere el apartado anterior.

Se recogen en el plano PI-1 PLANO DE INFORMACIÓN. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN Y AFECCIONES la delimitación de la Zona Arqueológica de Urso y su entorno de protección y todos los elementos BIC con sus entornos de protección.

2.2. ÁMBITOS AFECTADOS POR VÍAS PECUARIAS

La regulación en materia de vías pecuarias se compone de las siguientes normas:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Las modificaciones operadas por la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas; y por el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

- La Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía

- La Disposición Adicional Cuarta. Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

- La Disposición Adicional Tercera. Desafectación de vías pecuarias en suelo urbano del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Es objeto de la Ley de Vías Pecuarias conforme a lo dispuesto en el artículo 149.1.23.^a CE, el establecimiento de la normativa básica aplicable a las vías pecuarias, definidas en su art. 1.2 como:

“rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero”.

En cuanto a su naturaleza jurídica, según el art. 2, se trata de:

“bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables”.

El resto de la normativa estatal básica regula cuestiones como: fines de las vías pecuarias, tipos (cañada, cordel y vereda), conservación y defensa, creación, clasificación, deslinde, amojonamiento, desafectación, modificaciones de trazado, usos compatibles, etc.

El Reglamento de Vías Pecuarias tiene por objeto, según su art. 1:

“establecer los mecanismos de creación, delimitación, gestión y protección administrativa de las vías pecuarias, definir el ejercicio de los usos compatibles y complementarios con ellas y articular los derechos y obligaciones de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía”

Por otra parte, el art. 4 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece los fines que, con carácter general, deben presidir la actuación de la Comunidad Autónoma en materia de vías pecuarias. En concreto, se refiere la norma a fomentar, entre otros fines ambientales: la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y las actividades compatibles y complementarias.

Estos fines generales se concretan, a continuación, en el Título II del RVPA (arts. 55 ss.), que desarrolla los fines ambientales de los usos compatibles (art. 55) y complementarios (art. 58).

Por su parte, el art. 9.9 Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, establece que los Municipios tienen competencias propias en materia de:

“Deslinde, ampliación, señalización, mantenimiento, regulación de uso, vigilancia, disciplina y recuperación que garantice el uso o servicio público de los caminos, vías pecuarias o vías verdes que discurran por el suelo urbanizable del término municipal, conforme a la normativa que le sea de aplicación”.

2.2.1. Vías pecuarias clasificadas

La clasificación es un acto administrativo de carácter declarativo, mediante el cual se determina la existencia de una vía pecuaria, su denominación, la anchura del trazado y demás características físicas generales de la vía.

Se recogen en el plano PI-1 PLANO DE INFORMACIÓN. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN Y AFECCIONES las siguientes vías pecuarias clasificadas:

- Cañada Real de Écija a Teba
- Cañada Real de Fuentes
- Cañada Real de Ronda
- Colada de la Población
- Vereda de la Calderona

2.2.2. Vías pecuarias deslindadas

Mediante el deslinde se definen los límites de las vías pecuarias, incluyendo los abrevaderos, descansaderos, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero, de acuerdo con la clasificación aprobada. Este procedimiento resulta imprescindible para la recuperación real de las vías pecuarias, y como consecuencia, para definir el ancho practicable para llevar a cabo la restauración de las vías pecuarias de acuerdo a su posterior uso.

Se recogen en el plano PI-1 PLANO DE INFORMACIÓN. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN Y AFECCIONES una vía pecuaria deslindada que se encuentra en las proximidades del ámbito: Vereda de Santa Mónica.

III. CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN

7

3.1. CRITERIOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN

Los criterios tenidos en cuenta para la ordenación son los siguientes:

1. Adecuar la ordenación propuesta a la realidad física y normativa, de modo que se garantice la conservación del patrimonio del Conjunto Histórico, ordenar toda la trama urbana del ámbito y regular los usos de forma adecuada.
2. Ordenar el espacio público urbano: priorizando el espacio no motorizado frente al motorizado, interconectando los espacios libres urbanos y los espacios naturales próximos y crear espacios públicos de convivencia con tratamiento vegetal. Tratar que estos espacios puedan ser accesibles a la población en general.
3. Diseñar una movilidad eficiente con una adecuada articulación y conexión de los puntos de actividad el ámbito. Estudio de secciones que permitan compatibilizar la movilidad activa con la motorizada. Se debe proponer un diseño de movilidad que proteja la calidad ambiental de los residentes.
4. Favorecer y mantener la conectividad del ámbito con los espacios naturales vecinos y el tratamiento vegetal del espacio urbano.
5. La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

6. En su artículo 79 del Reglamento General de la LISTA, se viene a destacar, de conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, que se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Tal y como recoge el artículo 79.2.a), se trata de anticipar el desarrollo de los vacíos urbanos en la trama de la ciudad ya consolidada frente a nuevas actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico.

Estos serán los criterios de la ordenación de la propuesta que integran los principios sostenibilidad:

- La propuesta de ordenación es viable social, económica, ambiental y paisajísticamente conforme a lo establecido en el artículo 31 de la LISTA.
- La propuesta de ordenación evita el consumo innecesario de suelo.
- En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.
- Se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.
- Para el apoyo a la movilidad peatonal: se estudiará la sección de los viales proponiendo anchos adecuados de acera, regulando la ubicación de la señalética, arbolado y mobiliario, con buena iluminación y con un diseño de los viales con vegetación, especialmente arbolado, para crear espacios confortables, con recorridos que ofrezcan campos visuales amplios (evitando las zonas sin visibilidad).

De conformidad con los artículos 3 y 4 de la LISTA con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

- Estudiar las posibles fuentes de generación de energías renovables, que se adecúen a las condiciones de protección del ámbito.

De conformidad con el artículo 3.2 de la LISTA, se integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos la ordenación urbanística:

- Diseñará el espacio público urbano con condiciones de accesibilidad y seguridad.
- Identificará las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que esta demande.

7. Conforme al artículo 80 del Reglamento, se establecerá la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:

- A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la LISTA, se generarán recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

- De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.

- Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente.

- Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

- Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos.

- Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.

8. Conforme al artículo 81 del Reglamento, se establecerá la ordenación de las dotaciones conforme a las siguientes directrices:

- Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se fomentarán y regenerarán las zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.

Para resolver los problemas de movilidad, se diseñarán redes viarias que fomenten la movilidad activa procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado:

- Creación de una red ciclista compatible con el tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.

- Diseño de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.

- Implantación de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos.

3.2. MEJORAS DE LA ORDENACIÓN

La nueva propuesta de uso y ordenación supone una mejora para el bienestar de la población, estando fundada en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas reguladas en la LISTA.

La oportunidad del desarrollo del Plan radica en la urgencia de establecer una ordenación adecuada a los valores patrimoniales del ámbito integrados en el núcleo urbano, la realidad fáctica y características intrínsecas de los mismos y, a la postre, a los criterios sentados por la LISTA, así como de la correspondiente normativa.

Todo esto redundará en beneficio de la población residente en el municipio. No solo se tratan los aspectos patrimoniales, sino que se actúa sobre toda la trama urbana, los diferentes usos, la ordenación del espacio urbano, de los espacios libres y los equipamientos. Con ello se quiere revitalizar el ámbito ordenándolo de una forma integral y potenciando todos sus valores, apostando por la peatonalización, el arbolado, la accesibilidad y proximidad, convirtiendo a Osuna en un núcleo urbano diversificado en cuanto a su uso y completo para el desarrollo de la vida cotidiana como es poder trabajar, vivir, disponer de colegios, parques, comprar y tener ocio en un mismo lugar.

IV. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Se exponen a continuación las alternativas para el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Osuna

Alternativa 1: alternativa “cero”

Esta alternativa consiste en la no ordenación y protección del ámbito del Conjunto Histórico mediante un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico tal y como prevé el planeamiento general vigente de las Normas Subsidiarias de 1985, y, por tanto, en el mantenimiento de la ordenación y protección establecidas en la normativa y el catálogo de las NNSS.

Las NNSS de 1985 delimitaron una superficie de casco histórico donde se identifica la edificación monumental característica de la localidad y donde prevé la redacción de un futuro Plan Especial de Protección, pero esta delimitación no coincide con el ámbito de Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural mediante DECRETO 386/2008, de 3 de junio, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Osuna (Sevilla). Debido a esto, existen manzanas completas o parte de ellas incluidas en el ámbito del BIC que quedan fuera del ámbito del casco histórico de las NNSS por lo que no están actualmente reguladas por las normas particulares del casco histórico que establecen dichas NNSS.

Las NNSS establecen una normativa de aplicación para el casco histórico con el objetivo de contrarrestar las tensiones especulativas sobre él y basándose en dos medidas fundamentales cuyo fin es la no alteración del aprovechamiento urbanístico tradicional:

- la no permisibilidad de agregación de parcelas evitando la construcción de viviendas colectivas.
- el mantenimiento de la altura media de la edificación tal y como se da en la actualidad.

Además, las NNSS incluyen un catálogo donde se definen 150 elementos patrimoniales del Casco histórico, estableciendo normas de intervención.

Las NNSS de 1985 establecen el uso residencial en el casco histórico, con permisibilidad de actividades artesanales y de pequeña industria compatibles con la vivienda. No hay ninguna limitación respecto a los usos comerciales.

En la normativa de las NNSS, en el punto 4.2.2. *NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE AL CASCO HISTORICO*, se definen las normas específicas para este suelo en los artículos 33 al 50. Además, especifica excepciones a dichas ordenanzas particulares del suelo del casco histórico en los puntos:

- 4.2.2.7. *NORMAS PROPIAS DEL SECTOR I DEL CASCO HISTÓRICO: EJE, CARRERA-PLAZA MAYOR - ASISTENTE ARJONA.*
- 4. 2. 2. 8. *NORMAS PROPIAS DEL SECTOR II DE CASCO HISTÓRICO: COLEGIATA, UNIVERSIDAD Y ÁREA DE INSERCIÓN.*
- 4.2.2.9. *NORMAS PROPIAS DEL SECTOR III DE CASCO HISTÓRICO: INTERIOR DE VILLA- CRISTO -SAN PEDRO.*
- 4.2.2.10. *NORMAS PROPIAS DEL SECTOR IV DELCASCO HISTÓRICO: ALFONSO XII.*

	SECTOR I	SECTOR II	SECTOR III	SECTOR IV
Uso	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Altura	Max. 3 plantas Min. 2 plantas	Plan Especial de protección del Sector Colegiata Universidad y de Reforma Interior Rehoya-Farfana*	2 plantas (máxima 7,80 m)	Max. 3 plantas Min. 2 plantas
Alineación	Alineación oficial de la calle en toda la altura de la edificación. No se admiten retranqueos. No se admiten patios abiertos a fachada.			
Tipología	Edificación en manzana cerrada con patios interiores			
Superficie máxima construida	La ocupación en planta baja podrá ser del 100% del solar.	Plan Especial de protección del Sector Colegiata Universidad y de Reforma Interior Rehoya-Farfana*.	En todas las plantas, no será superior a la que resulte de superficiar la parte de solar comprendida entre la línea de fachada y una línea imaginaria, trazada paralelamente a ésta y situada a una profundidad de 20 metros.	La ocupación en planta baja podrá ser del 100% del solar.

Aprovechamiento	No se limitará a una vivienda por planta edificada	Plan Especial de protección del Sector Colegiata Universidad y de Reforma Interior Rehoya-Farfana*	Por parcela, será de una única vivienda o local por planta construida. En caso de que la parcela lo permita sólo podrá ampliarse este aprovechamiento con su segregación según artículos 20 y 21	No se limitará a una vivienda por planta edificada
-----------------	--	--	--	--

*Se delimita este Plan por razones operativas de tal modo que si se redacta primero el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico, quedaría englobado en el mismo.

Esta alternativa viene recogida en el plano anexo: M-1. Alternativa 1.

Alternativa 2: Redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Osuna

Para esta alternativa se propone la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Osuna para el ámbito del Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural mediante DECRETO 386/2008, de 3 de junio, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Osuna (Sevilla).

El Plan Especial del Conjunto Histórico de Osuna, como instrumento de ordenación pormenorizada, establecerá la ordenación urbanística detallada en el ámbito conforme al punto 2 del artículo 78 del Reglamento General de la LISTA:

- La caracterización de cada zona de suelo urbano dentro del Conjunto Histórico, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos.
- La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5 del Reglamento General de la LISTA, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende:
 1. La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos.
 2. Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.
- La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios.
- La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: (N)

1. Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.
2. Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.
 - La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos.
 - En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.

En el ámbito del Conjunto Histórico se definirá pormenorizadamente, conforme al artículo 31 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía:

- Las determinaciones relativas al mantenimiento y conservación de la estructura territorial, urbana y edilicia.
- La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.
- La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, estableciendo las medidas correctoras adecuadas.
- Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.
- Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.
- La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.
- Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación y mejora de los valores protegidos.
- El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, autorizándose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.
- La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

Además, conforme al artículo 31 de las NNSS de 1985, este Plan Especial planteará:

- Actuaciones urbanizadoras destinadas a mejora del espacio público, viario, plazas, y elementos urbanos significativos.
- Actuaciones sobre el suelo edificado del actual tejido urbano destinadas a su mejora integral: propuestas de renovación de las condiciones de habitabilidad e higiene, revitalización tipológica mediante la rehabilitación de fachadas, cubiertas, patios, etc.
- Propuestas de carácter fiscal que promuevan el mantenimiento de viviendas vacías, su conservación y mantenimiento, especialmente de los inmuebles catalogados.
- Actuaciones para la rehabilitación y reutilización de los inmuebles catalogados para favorecer su mantenimiento.
- Actuaciones destinadas a la promoción sostenible del turística y cultural del Conjunto Histórico.
- Actuaciones dirigidas al fomento de la participación ciudadana.

El objetivo de este Plan Especial es la obligación, conforme a la Ley del PHA, de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección del Conjunto Histórico de Osuna, identificando, en función de sus determinaciones, los elementos patrimoniales y estableciendo una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo.

Esta alternativa viene recogida en el plano anexo: M-2. Alternativa 2.

4.2. MOTIVOS PARA LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

Se expone a continuación la justificación de los aspectos tenidos en cuenta en cada una de las alternativas y por los que se selecciona la alternativa 2.

En la **primera** de ellas, la alternativa “cero”, se propone el mantenimiento del ámbito en su estado actual, lo que supone un incumplimiento y fracaso en cuanto a la consecución de las determinaciones marcadas por el planeamiento general y por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Las Normas Urbanísticas Reguladoras de las Normas Subsidiarias, en su artículo 6 recoge:

“Art. 6.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales de Osuna se desarrollarán en los distintos suelos clasificados, a través de las siguientes figuras de Planeamiento:

En suelo urbano: Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Osuna, Plan Especial de Protección del Sector Colegiata-Universidad y de Reforma Interior Rhoya-Farfana, Planes Especiales de Saneamiento y Mejora Urbana, Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle y Proyectos de parcelación y Urbanización.

...”

Además, en el artículo 31 de dichas Normas Urbanísticas recoge la necesidad de redactar un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y las características del mismo.

Las propias NNSS de 1985 consideran que la figura del catálogo y el establecimiento de una normativa particular para el ámbito del casco histórico es insuficiente para un Conjunto Histórico de las características del de Osuna.

Por otro lado, la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Osuna en 2008 con objeto de ajustarlo con precisión al área urbana en la que concurren los valores históricos, edificatorios, monumentales, artísticos, etnológicos, ambientales y paisajísticos mediante la aplicación de los nuevos criterios de valoración y protección de las ciudades que cuentan con un destacado interés histórico y precisando mediante un estudio de los bordes exteriores, la nueva área delimitada como Bien de Interés Cultural de manera gráfica, dio lugar a un ámbito de mayor dimensión al recogido en las NNSS de 1985 como casco histórico. Por consiguiente, parte del parcelario incluido en este nuevo ámbito no está incluido en ninguno de los 4 sectores de ordenanzas particulares definidos por la NNSS de 1985 en el casco histórico.

Por tanto, en la delimitación del Conjunto Histórico son de aplicación las NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE SUELO URBANO CORRESPONDIENTE AL CASCO HISTORICO y las NORMAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE SUELO URBANO DE EXTENSION RESIDENCIAL, siendo estas últimas menos estrictas que las propias del casco histórico. El Plan Especial delimitará diferentes zonas dentro del Conjunto Histórico según criterios urbanísticos, estableciendo una ordenanza particular para cada una de ellas.

Es por esto por lo que la **Alternativa 1: alternativa “cero”** no es la elegida, puesto que supone el mantenimiento de unas condiciones que no se corresponden ni con las directrices marcadas por el planeamiento vigente ni la ley de patrimonio, ni con las condiciones sobrevenidas tras la modificación de la delimitación del Conjunto Histórico.

La **segunda** alternativa, supone la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico para el ámbito del Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural mediante DECRETO 386/2008, de 3 de junio, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Osuna (Sevilla).

Esta alternativa responde a las condiciones sobrevenidas tanto por la legislación sectorial como por la realidad física, al mismo tiempo que responde a la directriz recogida en las NNSS de 1985 sobre la necesidad de redacción de un Plan Especial de Protección para el ámbito del casco histórico.

Responde directamente a la Declaración como BIC, primero en 1967 como Conjunto Histórico Artístico, y después, en 2008, con Categoría de Conjunto Histórico y una delimitación precisa. La Declaración en 2000 del BIC con la Categoría de Zona Arqueológica, del yacimiento arqueológico de Urso y su entorno, se superpone parcialmente con el ámbito del Conjunto Histórico.

El Plan Especial establecerá un régimen de protección y de ordenación detallada para todo el ámbito del Conjunto Histórico, en el que además sustituye o complementa al planeamiento municipal vigente, y Catálogo, que provienen del año 1985, incorporando los criterios y determinaciones de la actual legislación de Patrimonio, Suelo, Medio Ambiente y de buena práctica.

Como fundamento del Plan, se establecen los criterios de interpretación y conservación de lo existente, espacio público y espacio edificado, en base a la permanencia de sus valores

patrimoniales, arquitectónicos e históricos, adoptándolos como guía para establecer, tanto la regulación de protección, como la Urbanística.

Es por esto por lo que la **Alternativa 2: Redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Osuna** es la elegida, puesto que recoge todas las condiciones legislativas, de ordenación general y físicas del ámbito.

V. AVANCE DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN PROPUESTA

El Decreto 386/2008 de delimitación del BIC del Conjunto Histórico de Osuna, inscrito en el CGPHA con una superficie de 98,29 Has está definido como Suelo Urbano y no se propone en este Plan Especial transformaciones del su Régimen y su Uso Global.

Este Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Osuna incluye una propuesta de protección, que incluye la valoración del interés cultural y la identificación de los elementos positivos o negativos en el desarrollo urbano y edificación existentes. También propone una ordenación y regulación de la edificación que complementa a la anterior y comparte una misma finalidad de protección, en sus interrelaciones con los elementos protegidos y en su aplicación a la edificación convencional, no especialmente protegida.

A continuación, se resumen cuáles son las condiciones de ordenación general y detallada para el Plan Especial:

5.1. USO, DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBAL

El planeamiento vigente define para el suelo urbano una densidad global de 60 viv/ha y una edificabilidad global de 0,90 m²/m² según la tabla del Artículo 14.1 de la Normativa de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias.

Según los datos de catastro, el número de viviendas en el Conjunto Histórico es aproximadamente de 3.053, lo que supone, para una superficie de 982.854 m², una densidad de 31,06 viv/ha.

A los efectos del Plan Especial, el estándar de 40 viv/ha estimamos que puede ser adecuado, lo que situaría como cifra total de viviendas posibles en el Conjunto Histórico en 3.931, generando una holgura suficiente para dar cabida a incrementos en casos de división horizontal de una edificación existente, con una vivienda en cada planta, bien sea casos que no hayan sido registrados o dados de alta en el catastro o a actuaciones de este tipo que puedan producirse en el futuro. En esta fase de Avance, se propone un rango de densidad para el Conjunto Histórico de 30-50 viv/ha que se concretará en las fases posteriores.

La Edificabilidad Global de 0,90 m²/m², se traduce según nuestros cálculos, en un índice de 1,22 m²/m² sobre la superficie de suelo edificable total. Esta cifra, tiene en el caso del Conjunto Histórico de Osuna una proporción muy elevada, alrededor del 75%, siendo los espacios libres de edificación el 25%. Esto es debido a que se permite la ocupación del 100% de la parcela en planta baja.

La superficie construida del Conjunto Histórico, según datos de Catastro, es de 802.803 m² lo que supone, para la superficie total del ámbito de 982.854 m², un coeficiente de 0,82

m²/m². Si a esta superficie construida actualmente le sumamos la superficie construida potencial de los actuales vacíos urbanos, el coeficiente de edificabilidad aumenta hasta el 0,86 m²/m².

Por todo lo anterior, se considera que el valor de Edificabilidad Global 0,90 m²/m² es insuficiente y se propone adoptar un valor de 1 m²/m².

El Plan Especial, conforme al artículo 78 del Reglamento General de la LISTA define los parámetros de Uso, Densidad y Edificabilidad Global correspondientes.

	Planeamiento vigente	Plan Especial
Uso global	Residencial	Residencial
Densidad	60 viv/ha	Media 30-50 viv/ha
Edificabilidad global	0,90 m²/m²	1,00 m²/m²

En cualquier caso, estas cifras son el resultado de una primera aproximación a la definición de los parámetros de edificabilidad y densidad para el ámbito del Plan Especial, siendo necesario realizar un estudio más detallado en las siguientes fases del Plan Especial

5.2. SISTEMAS GENERALES

En cuanto a los Sistemas Generales en el ámbito del Conjunto Histórico, según el planeamiento vigente:

Sistema General de Espacios libres

Sistemas Generales de Espacios Libres al oeste y sur de la Colegiata y la Universidad, en el ámbito del Conjunto Histórico, que configuran un elemento esencial de la identidad cultural y paisajística de Osuna.

Sistema General de Equipamiento Comunitario

Entorno de la Universidad

Sin perjuicio de que en un futuro se incluyan nuevos sistemas generales propuestos por el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) que se está redactando actualmente.

5.3. AVANCE PROPUESTA DE PROTECCIÓN

5.3.1. Zonificación arqueológica

Este documento, tiene como objetivo, proteger el Patrimonio Arqueológico del yacimiento urbano mejorando su conocimiento, preservación y proyección hacia el futuro, dar a conocer los valores patrimoniales de los edificios, espacios urbanos y otros elementos de interés arqueológico mediante la realización de una catalogación rigurosa, que desarrolle las normas de intervención en cada uno de los inmuebles y ámbitos protegidos, potenciar la integración del patrimonio y su puesta en valor en intervenciones arqueológicas, regular el procedimiento administrativo y el modelo de gestión de las actividades arqueológicas, con la

finalidad de garantizar la conservación de los elementos patrimoniales de carácter arqueológico existentes, tanto los puntos documentados y conocidos (subyacentes y emergentes), como aquellos puntos sobre los que existen suficientes evidencias que nos permitan plantear potencialidades arqueológicas.

Para ello, la Memoria de Información y Diagnostico recogerá un minucioso trabajo de recopilación de información bibliográfica de la Historia de Osuna en publicaciones científicas, tesis doctorales, documentos recopilatorios, historiográficos y especializadas como los Anuarios Arqueológicos de Andalucía; recopilación de planimetría e imágenes históricas, consulta al Centro Cartográfico Andaluz, la Fototeca del Laboratorio de Arte de la Universidad de Sevilla y el Archivo Municipal; revisión de catálogos, inventarios y documentos de protección anteriores a este trabajo; consulta de expedientes de Intervenciones Arqueológicas de la ciudad así como de sus Informes y Memorias científicas depositadas en la Delegación Territorial de Cultura de Sevilla; creación de una Base de Datos en ACCESS donde volcar la información obtenida en la fase recopilatoria.

A modo de resumen, podemos decir que hasta los años 80 las intervenciones arqueológicas realizadas en Osuna se desarrollaron en el entorno de la Urso protohistórica y romana. Coincidiendo con la burbuja inmobiliaria, desde los años 90 y los años que llevamos del s. XXI, las intervenciones arqueológicas se multiplicaron, encontrando un total de 48 intervenciones dentro del casco histórico y en la zona de La Farfana, un sector de la ciudad que no está incluido en el perímetro del Conjunto Histórico pero que se encuentra en el entorno del Conjunto Histórico como de Urso.

En la actualidad el conocimiento del yacimiento urbano es mucho mayor que hace tan sólo 30 años, no sólo por contar con más actividades arqueológicas, sino también porque se ha diversificado el objeto de estudio (patrimonio emergente y subyacente) y se ha dado entrada a otras modalidades de actuación (controles de movimiento de tierras, sondeos estratigráficos y análisis paramentales).

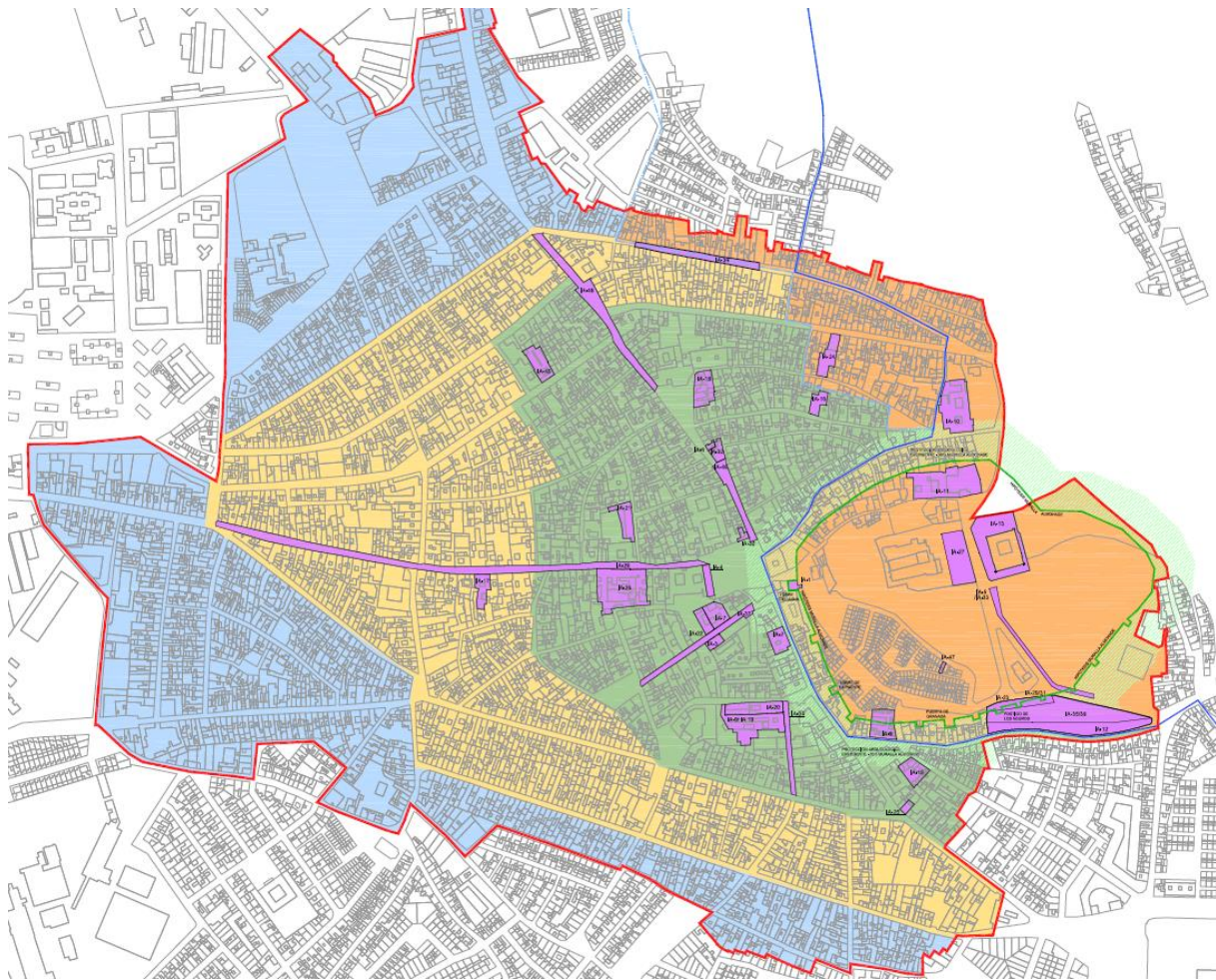
A continuación, se mencionan a modo de tabla resumen, las intervenciones arqueológicas realizadas hasta el momento de redacción de este documento. Esta será actualizada en el documento final, donde además serán recogidas en fichas individualizadas donde quede recogida la información de interés para futuras consultas.

ENUMERACIÓN DE INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS EN EL INTERIOR DEL CH DE OSUNA			
Nº	Localización	Director	Año
1	Torre del Agua	Salas Álvarez y Pérez Rangel	1988
2	c/Asistente Arjona 6/8	Sánchez Gil de Montes y Salas Álvarez	1996
3	C/Huerta 3/5	Ruiz Cecilia y Fernández Flores	1999
4	Plaza Mayor 11/12	Ruiz Cecilia y Fernández Flores	1999
5*	Cuesta de Los Cipreses	Ruiz Cecilia	1998/1999
6	C/Carrera 30/32	Corzo Pérez	2001

7	C/Huerta 10	Romero, Carrasco, Vera	2001
8	Plaza de Sta. Rita 6/7	Florindo Sánchez	2002
9	C/Tesoreros 6/Santa Clara 3	Pérez Sánchez	2002
10	Convento de La Merced	Escuela Taller "La Merced"	2001/2002
11	Monasterio de La Encarnación	Vargas Jiménez y Romo Salas	2001
12	C/Caldenegros	Ruiz Cecilia	2000/2001
13	Plataforma exterior de la Universidad	Ruiz Cecilia	2002
14	Paraje de Buenavista	Ruiz Cecilia	2003
15	Santa Ana 2	Gavira Berdugo	2004
16	Alpechín 31	Luque Pérez	2005
17	Sevilla 37	Corzo Pérez	2005
18	Plaza Rodríguez Marín 19/20	Guerrero Chamero	2005
19	Tesoreros 6/Santa Clara 3	López Rodríguez	2006
20	Tesoreros 4	Florindo Sánchez	2006
21	Iglesia San Carlos El Real	Rodríguez Azogue	2006
22	Huerta 12	Suárez Páez	2007
23	Caldenegros	Queipo de Llano	2008
24	Cueto 29	Pérez Lobato	2008
25	Capitán 1	Kalas Porras	2008
26	Convento de Sta. Catalina	Sempere Lozano y Corzo Pérez	2008
27	Explanada entre Colegiata y Universidad	Queipo de Llano	2008
28	C/ Sevilla y Sr. Angela de la Cruz	Queipo de Llano	2011
29	C/ Caldenegros	Queipo de Llano	2009/2010
30	Carrera 1/Plaza Mayor 20	Luque Pérez	2011
31	C/ Caldenegros	Queipo de Llano	2012
32	Iglesia de Sto. Domingo	Vargas Lorenzo	2012
33 *	Cuesta de los Cipreses	Moreno de Soto	2013
34	Calle Tesorero y Sor Ángela de la Cruz	Pérez Rangel	2013
35	c/ Caldenegros	Pérez Rangel	2014/2015
36	C/ Puentezuela y San Cristóbal	Corzo Pérez	2014
37	c/ La huerta y Santa Clara	Corzo y Pérez	2015/2016
38	Adecuación del Parque Caldenegros	Pérez Rangel	2015/2016
39 *	Camino de La Farfana	Alonso Sierra y Ventura Martínez	1985
40	Camino de la Farfana	Murillo	1987

41	Farfana Alta	Manuel Vargas	1992/93
42	Farfana Alta	Ruiz Cecilia	2002
43 *	Farfana Alta	Ruiz Cecilia, Domínguez Berenjeno y Cervera Pozo	2003
44	Excavación en depósitos Farfana III, de Osuna (Sevilla)	DELGADO CANELA, M.	2021
45	Análisis de estructuras emergentes, en la Cilla del Cabildo, en Calle San Pedro nº16,	CORZO PÉREZ, S.	2019
46	Reurbanización de Calle Carrera	CÍVICO LOZANO, C.	2021
47	Calle Higueral, 5. Osuna (Sevilla)"	SANTA CRUZ MARTÍN, A.	2022
48	Reurbanización de calle Carrera. Fase 2, tramo entre Plaza Rodríguez Marín a Calle San Cristóbal.	SANTA CRUZ MARTÍN, A.	2023

*Intervenciones arqueológicas fuera del Conjunto Histórico de Osuna



Detalle del Plano PO-2 donde se localizan todas las intervenciones arqueológicas del Conjunto Histórico

Este trabajo previo de análisis de intervenciones arqueológicas, así como del estudio histórico y bibliográfico ha permitido a los investigadores hipotetizar sobre la evolución urbana de la ciudad, de la que hemos hecho un breve resumen en el apartado anterior.

Por ello, la evolución urbana e histórica de Osuna, junto con la distribución y resultados de intervenciones arqueológica conforman el cuerpo documental que justifica la propuesta de zonificación arqueológica que ahora se avanza, asignando distintos Grados de protección tanto del patrimonio subyacente como emergente.

5.3.1.1. Protección del Patrimonio arqueológico subyacente

La normativa urbanística del PEPCHO atiende a la distinción de una zonificación arqueológica que enmarca áreas con potencialidades arqueológicas comunes u homogéneas a las que se les aplica un régimen de protección diferenciado. La delimitación de estos sectores queda justificada y definida en el apartado anterior.

En el caso de Osuna, se han diferenciado cuatro zonas arqueológicas

ZONA ARQUEOLÓGICA. ZONA DE INTERÉS PREFERENTE 1.

Correspondería al espacio determinado por la superposición de los espacios del Conjunto Histórico de la población de Osuna y la Zona Arqueológica Urso definidos por sus respectivos documentos de declaración de BIC.

Físicamente lo delimita la Muralla Medieval de la ciudad, y en este espacio se sitúa el origen del urbanismo de Osuna de origen tartésico, así como el poblamiento medieval intramuros con su alcazaba, asignándole la máxima cautela arqueológica.

A este espacio claramente definido hay que añadirle los espacios delimitados por el Entorno de BIC de Urso que queda dentro del Conjunto Histórico de Osuna.

Los objetivos para esta zona son:

- Conocer el origen de la población
- La definición de la posible ocupación en época romana
- La configuración urbana de la ciudad medieval y moderna.

A esta zona se le asigna una protección del patrimonio subyacente de **GRADO I**. Representa la aplicación máxima de protección del patrimonio subyacente, basándose en la mayor necesidad de investigación y conservación de los restos existentes.

Se les considera áreas de reserva arqueológica, manteniendo el subsuelo libre de cualquier actividad que implique movimientos de tierra excepto la actividad arqueológica encaminada a la investigación, que debe estar inmersa en un proyecto de investigación.

En el caso de una actividad arqueológica preventiva, justificada por un proyecto de obras, la extensión y profundidad de la excavación debe ceñirse a la afección máxima alcanzada por los trabajos de construcción. Estas intervenciones arqueológicas exhaustivas tienen como objetivo la investigación y la puesta en valor de los restos documentados.

En cualquier caso, las intervenciones sobre ellos son de Competencia Autonómica de acuerdo con la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

ZONA A. ZONA DE INTERÉS PREFERENTE 2.

Área colindante establecida como marco de protección y entorno de la Zona Arqueológica.

En esta zona se desarrollan los principales elementos configuradores del urbanismo medieval y cristiano como los arrabales, cementerios y áreas industriales.

Para la ciudad cristiana, la zona contiene las fundaciones conventuales más antiguas. El espacio urbano se articula con calles con planta semicircular, como los arrabales ajustados al perímetro de la muralla y también alrededor de la Plaza Mayor.

La unión entre este urbanismo medieval y el renacentista de corte ortogonal se marca con la presencia de un espacio de planta triangular, que sirve de marcador espacial de esta zona. Por todo ello se le asigna la máxima cautela arqueológica.

En esta zona se encuentran aquellos inmuebles que se adosan a la muralla urbana medieval, obteniendo por ello un especial interés tanto subyacente como emergente. La definición de estos inmuebles resulta compleja ya que existen tramos de la muralla que no se encuentran claramente definidas. Por tanto, habrá inmuebles que basen su protección en hipótesis investigativas. La categoría como BIC de toda la muralla medieval, obliga a otorgar una mayor protección a todos aquellos inmuebles que se encuentren en un buffer perimetral de 50 m al exterior de la muralla.

Los objetivos para esta zona son:

- Confirmar la existencia o no de niveles de ocupación romanos.
- Definir la formación de los arrabales medievales
- Localizar y definir la existencia de hitos urbanos medievales como mezquitas, baños, cementerio y mercado
- Entender la transición desde la ciudad medieval a la renacentista, la permanencia de las calles y la integración de las zonas industriales antiguas en la nueva ciudad.

A esta zona se le asigna una protección del patrimonio subyacente de **GRADO II**. Representa un nivel muy elevado de protección del patrimonio subyacente, a excepción del nivel superior identificado con los BIC.

Las cautelas en las parcelas catastrales se adoptan en base a la afección prevista por la propuesta de intervención, distinguiendo entre afecciones someras que, por la escasa entidad y afección sobre paquetes ya alterados, no suelen conllevar riesgos patrimoniales, afecciones de superficiales a medias y de medias a altas.

La aplicación de esta cautela subyacente no excluye la imposición de otras cautelas por patrimonio emergente.

ZONA B. ZONA DE INTERÉS MEDIO.

Correspondería a la trama urbana de época renacentista y su heredera barroca, es decir, la ciudad del XVI, XVII y XVIII. En su zona se encuentran la mayor parte de las iglesias y de las casas palacio. A diferencia con la zona medieval, el urbanismo se convierte en ortogonal y las calles rectilíneas con manzanas bien definidas. Se sitúa en una zona de suave pendiente, justo en la confluencia entre la meseta originaria y la campiña.

Físicamente queda delimitada por la declaración de Conjunto Histórico-Artístico de 1967.

Los objetivos de esta zona son:

- A priori el registro arqueológico subyacente debe ser menor por encontrarnos en una zona urbana de nueva planta. El objetivo debe ser la comprobación de la secuencia y de la posible ocupación secundaria de periodos anteriores.
- Por el contrario, en lo que se refiere a la arqueología emergente, la encontramos en la mayor parte de los edificios que componen el urbanismo de época renacentista y barroca, por lo que las cautelas en cuanto a patrimonio emergente serán altas frente a unas cautelas menores para el patrimonio soterrado.

A esta zona se le asigna una protección del patrimonio subyacente de **GRADO III**. Representa el nivel medio de protección del patrimonio subyacente por contar con una riqueza estratigráfica más limitada y un menor conocimiento de su potencial. Las cautelas para las parcelas catastrales se establecen en base a la afección prevista por la propuesta de intervención.

Con esta cautela, se busca minimizar las afecciones sobre el terreno, fomentando actuaciones no lesivas para el patrimonio subyacente como reformas o rehabilitación.

La aplicación de esta cautela subyacente no excluye la imposición de otras cautelas por patrimonio emergente.

ZONA C. ZONA DE INTERÉS COMPLEMENTARIO.

La Zona C se entiende como entorno de la ciudad histórica y que podría coincidir con los 500 metros desde las últimas edificaciones contenido en la declaración del Conjunto Histórico-Artístico de 1967 citada anteriormente o la actual Declaración del Conjunto Histórico de 2008.

Se trata de un área de expansión de la ciudad desde finales del s. XIX y XX y ocupa antiguos espacios de carácter industrial y agropecuario de los periodos anteriores.

El objetivo para este sector debe ser:

- la documentación de estructuras periurbanas de periodos históricos anteriores como villae romanas, alquerías medievales, o infraestructuras como acueductos.

A esta zona se le asigna una protección del patrimonio subyacente de **GRADO IV**. Representa el nivel bajo de protección del patrimonio subyacente. Presenta un grado de protección inferior por presentar una secuencia estratigráfica restringida y reunir hipótesis de investigación sin constatación arqueológica. Igual que en los grados anteriores, las cautelas se establecen para las parcelas catastrales en base a la afección prevista por la propuesta de intervención. El nivel de protección del grado IV se justifica por las dudas razonables sobre localización precisa de restos, con una probabilidad calificable de baja, una potencialidad escasa y una datación tardía asociada a zonas ocupadas históricamente por edificaciones agrícolas, huertas y elementos periurbanos mezcladas con terrenos baldíos.

5.3.1.2. Protección del Patrimonio arqueológico emergente

En cuanto a la protección del patrimonio arqueológico emergente, la protección que se aplique devendrá del apartado de estudio de información y diagnóstico y tendrá su soporte en el catálogo de Patrimonio Arquitectónico. Se propondrán cautelas siempre en consonancia con los grados de catalogación establecidos para el Patrimonio Arquitectónico, así como con el tipo de obra a ejecutar, evitando con ello la afección que el proyecto pudiera causar sobre el bien.

Diferenciaremos dos categorías de inmuebles: aquellos con interés arqueológico y los inmuebles que se encuentran en el ámbito de la muralla urbana.

CATEGORÍA 1: INMUEBLES CON INTERÉS ARQUEOLÓGICO.

Se entiende por inmuebles con interés arqueológico los edificios que ya sea de forma parcial o total, son una pervivencia de conjuntos edilicios parcialmente desaparecidos, edificios emblemáticos y representativos por su tipología, historia y datación al patrimonio de Osuna, así como edificios que por su singularidad o escasez poseen un valor testimonial especial. El nivel de protección dependerá del tipo de intervención según correspondan a obras de conservación, mantenimiento y reforma menor, o bien a obras de restauración, rehabilitación, reforma parcial o general; demolición general o parcial etc.

En líneas generales se aplicará mayor cautela a los edificios emblemáticos, representativos del patrimonio, o conjuntos edilicios desaparecidos parcialmente. Edificaciones con un carácter testimonial por su singularidad o escasez, entre los que se encontrarían edificios religiosos (iglesias, conventos, ermitas..), asistenciales (hospitales), domésticos (palacios, viviendas unifamiliares de mediano propietario, posadas...), productivos-artesanales (molinos, almazaras, pósitos, cillas...).

Se aplicará una cautela menor, de carácter preventivo a edificios o estructuras que tienen alguna posibilidad de contener elementos emergentes desconocidos hasta ahora y que tengan algún tipo de relevancia histórica.

Dentro de esta categoría diferenciaremos cinco grados de protección, ajustándonos a los grados impuestos en el catálogo de bienes arquitectónicos.

A) PROTECCIÓN CULTURAL – AUTONÓMICA

.- Nivel 0 de protección. BIC. Correspondería a los Bienes de Interés Cultural, así como otros inmuebles cuyo valor merecería estar en este grupo. En este grupo se incluyen 4 inmuebles: La muralla urbana, La torre del Agua, la Colegiata de Nuestra Señora de la Asunción y la Antigua Universidad.

En líneas generales, en estos inmuebles tan sólo se permiten obras de conservación del patrimonio edificado, sin embargo, cualquier intervención sobre ellos son de Competencia Autonómica de acuerdo con la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

B) PROTECCIÓN URBANÍSTICA – MUNICIPAL

Por delegación de competencias al Ayuntamiento como consecuencia de la aprobación del Plan Especial de Protección y Catálogo.

.- Nivel 1 de protección. Protección Integral. Corresponde a monumentos y elementos notables de la arquitectura culta. Incluye un amplio conjunto de edificios de gran valor arquitectónico y patrimonial como iglesias, conventos, palacios etc. En ellos se considera necesario mantener los elementos que definen su arquitectura como fachadas, patios, escaleras, forjados, cubiertas, estancias de valor singular, elementos ornamentales, jardines interiores etc.

En estos inmuebles se permiten las obras encaminadas a la conservación y obras de reforma menores destinadas a la adaptación a nuevos usos.

.- Nivel 2 de protección. Protección Estructural. Se incluyen un amplio número de edificios que, sin ser considerados monumentales, poseen un valor histórico, formal o patrimonial, así como ejemplos notables de arquitectura popular.

En estos inmuebles se permiten las obras encaminadas a la conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad uso o adecuación normativa, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

.- Nivel 3 de protección Tipológica. En general se incluyen construcciones de arquitectura popular y que no entran en las categorías anteriores, pero que forman parte del paisaje urbano de la ciudad. Corresponde a viviendas familiares con soberao o de dos plantas que conservan su estado original, con interés histórico, arquitectónico o tipológico.

Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad o adecuación normativa, sin desfigurar sus características morfológicas y tipológicas, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS.

En cuanto a las cautelas asociadas a los distintos niveles de protección, podemos decir que, de forma genérica, el nivel de protección va a variar según el alcance de la propuesta de intervención en el edificio, así:

.- Para obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reforma menor, y con carácter general, se exige de cautela arqueológica siempre que la obra no comporte alteración alguna.

.- Para obras de restauración, rehabilitación, reforma parcial/general, demolición parcial/total, será obligatoria la realización de una actividad arqueológica del tipo Análisis arqueológico e estructuras emergentes, que se completará con un control arqueológico durante la ejecución del proyecto. El alcance de la actividad y área de actuación se ajustará a la intensidad de la afección de la obra sobre el bien. El estudio paramental debe ir encaminado a la obtención del historial constructivo del inmueble, incluyendo un análisis funcional y tipológico del área objeto del proyecto, con especial atención a los elementos constructivos que pueden ser afectados como los acabados, fábricas y aparejos, solerías, cubiertas etc.

CATEGORÍA 2: INMUEBLES EN EL ÁMBITO DE LA MURALLA URBANA.

Lo conforman los restos emergentes correspondientes a la muralla urbana y los edificios colindantes o que se adosan a la muralla y se le adjudica el Nivel 4 de protección.

Protección del entorno de la muralla. Incluye edificios que colindan o pueden incluir o colindar con el recinto amurallado de la ciudad, como el lienzo de muralla, torres etc, en un radio de actuación de 50 m desde la línea de muralla.

Se impondrá como cautela la realización de una intervención arqueológica de carácter preventivo adaptada al tipo de obra. Teniendo en cuenta que la muralla urbana está declarado BIC, se encuentra protegido de forma supramunicipal. Por ello, se emitirá un informe valorativo del tipo de obra, de las posibles afecciones de la ejecución del proyecto sobre el bien a proteger y se propondrán las cautelas. Este informe será remitido a la Comisión de Patrimonio de Sevilla, órgano que dictaminará las cautelas impuestas en base a los siguientes criterios:

.- Control arqueológico para los casos en que el anteproyecto que se presente tienda a la conservación del patrimonio edificado mediante la restauración, de alcance limitado y puntual como una reforma parcial y obras de rehabilitación. Se realizará también un control arqueológico en aquellas parcelas donde se hayan reunido suficientes datos procedentes de investigaciones, que nos plantee dudas sobre la posibilidad de la presencia de la muralla en la parcela, de forma amortizada.

.- Análisis de estructuras emergentes para los casos que la obra que planteen puedan poner en riesgo la conservación del paramento mediante demolición parcial o total, picado de paramentos, ampliación con remonte o edificación de nueva planta etc. Se incluye en este caso las parcelas que tienen más probabilidad de contener el lienzo defensivo en su parcela.

.- Sondeos arqueológicos. Se contemplará la realización de sondeos arqueológicos asociados a cimentaciones de los propios paramentos defensivos, permitiendo con ello completar la investigación cronocultural del momento constructivo del mismo.

5.3.2. Zonas de Interés.

En la evolución histórica de Osuna se diferencia, por una parte, la ocupación y el crecimiento de la ciudad en el tiempo y por otra los tipos de trama y trazados que dan lugar a la definición de áreas en cierta medida homogéneas. Todo ello referido al ámbito del Conjunto Histórico Declarado.

En el proceso de crecimiento urbano se aprecia una paulatina transición desde los trazados circulares de la ciudad medieval, condicionados por la topografía, y del recinto monumental, hacia los trazados de trama regular y ortogonal del siglo XVII en adelante.

La protección y mejora de los cascos históricos ha tendido en el pasado a instrumentarse en dos escalas especiales extremas; la totalidad del Conjunto del recinto histórico en el extremo superior, y la de las parcelas, espacios y elementos individualizados de entidad menor. La diferenciación de una escala intermedia, los Subconjuntos, permite mejorar no sólo la gestión de los cascos históricos sino también su entendimiento y una perspectiva histórica más rigurosa.

Un Subconjunto puede entenderse como aquella parte de un recinto histórico que tiene una cierta autonomía morfológica, histórica y funcional: un elemento singular de la edificación, digamos un monumento, y el entorno de calles, fachadas y parcelas de edificación de caserío repetido que le rodean. Igualmente, su definición toma en consideración el proceso de evolución histórica de la ciudad. Constituyen una unidad, pequeña en relación con el conjunto del casco, pero todavía capaz de acoger todos los elementos de edificación y espacio público como para constituir una unidad urbana.

La propuesta de identificación y delimitación de Subconjuntos y la asignación a cada uno de ellos de un mayor o menor valor patrimonial, en términos relativos, constituye la propuesta metodológica para aplicar en la redacción de este Plan Especial. El Conjunto Histórico de Osuna se ha subdividido en subconjuntos de acuerdo con las finalidades y sistemática resumida en el cuadro adjunto. que servirán a las metodologías y agrupaciones de las fichas, inventarios y planos incluidos en el Catálogo, por una parte, y para la definición de zonas de distinto nivel de interés patrimonial, que matizan las condiciones que regulan las intervenciones, por otra.

JUSTIFICACIÓN Y METODOLOGÍA DE LA SUBDIVISIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO EN SUBCONJUNTOS CONCEPCIÓN Un Subconjunto es un tipo de ámbito intermedio entre el Conjunto Histórico y las parcelas edificables. Si no se dispone de un ámbito intermedio, la protección conjunta de espacios públicos y edificaciones sólo será posible referida al Conjunto Histórico en su totalidad, y éste es excesivamente amplio para ello. La parcela por otro lado sólo puede ser ámbito de referencia para la edificación individual. La división del Conjunto Histórico en Subconjuntos permite agrupar edificios singulares con espacios públicos y otros edificios, singulares y no singulares, para configurar conjuntos urbanos menores y por agregación de ellos formar un tejido celular que se extienda sobre todo el Conjunto Histórico. DEFINICIÓN Tienen consideración de Subconjuntos las agrupaciones de edificios y espacio público con coherencia interna suficiente para constituir unidades claramente identificables y delimitables, aunque sus componentes –edificios, calles, plazas y otros– no lo tengan individualmente. La delimitación de Subconjuntos persigue la aplicación de los principios de Protección a una escala urbana suficientemente reducida y suficientemente grande para superar la protección edificio a edificio. DELIMITACIÓN La delimitación de Subconjuntos exige experiencia práctica, información histórica, morfología y la aplicación sistemática de unos pocos criterios: - La subdivisión debe ser total y acabar en un mosaico que llene todo el ámbito del Conjunto Histórico. - La delimitación se debe basar en unidades morfológicas con entidad propia y en que la agregación de unidades forme un mosaico adecuado a la morfología total del conjunto y a las finalidades Patrimonial y Urbanística. - Bajo el punto de vista patrimonial, permitir una aproximación sistemática a la delimitación de los entornos de los Monumentos, así como del Conjunto Histórico. - Bajo el punto de vista urbanístico debe permitir el análisis de la forma urbana, especialmente del trazado de calles, plazas y otros espacios urbanos, y de la posición dentro de ellos, tanto de los edificios singulares como de las masas de edificación que los acompañan. Además de los puntos focales y pequeñas centralidades dentro del Conjunto Histórico. Además debe ser útil para el análisis y formulación del programa funcional del conjunto urbano y pauta para la programación de acciones integrales sobre unidades completas pero mucho más pequeñas que el Conjunto Histórico en su totalidad. - La valoración de cada uno de los subconjuntos por niveles de interés cultural y urbanístico debe permitir la definición de la estructura básica de los niveles de interés dentro del Conjunto Histórico.
--

La graduación del valor se ha concretado en cuatro niveles 0, 1, 2, 3, más una franja perimetral, 4, al norte, este y sur del Conjunto Histórico. Se diferencian así dentro del Conjunto Histórico-Artístico 5 Zonas de “Interés patrimonial” aunando criterios urbanísticos y patrimoniales en base a sus condiciones de Protección y de Ordenación urbana, áreas homogéneas, evolución de la trama urbana, en una zonificación integrada para elaborar propuestas. A su vez, dentro de cada zona se definen subconjuntos.

ZONA NIVEL 0. BIC Y ENTORNOS DE BIC INTERÉS MUY ALTO

En esta zona se incluyen los BIC declarados y su entorno, bien sea el oficialmente declarado o el propuesto en un sentido más amplio por el Plan Especial. La Zona Nivel 0 incluye dos subconjuntos: la Alcazaba (subconjunto 00) y Plaza Mayor (subconjunto 0).

Por una parte, el enclave monumental y paisajista dominante de la ciudad, en el área de la Antigua Alcazaba, todo él superpuesto con la delimitación del BIC Zona Arqueológica de Urso. Además del Entorno declarado del BIC del Colegio-Universidad de la Purísima Concepción (Antigua Universidad), de acuerdo con la disposición adicional cuarta, se añaden los entornos de BIC de cincuenta metros de la Colegiata de Nuestra Señora de la Asunción, el de la Muralla Urbana o el de los Paredones. Por otra, en el Subconjunto Plaza Mayor se sitúan los BIC de la Torre del Agua y la Muralla Urbana, con sus entornos, mínimo de 50 metros y que el Plan Especial propone ampliar al espacio de la Plaza Mayor, y sus monumentos, en el Subconjunto así definido.

En esta Zona Nivel 0 se mantendrán las competencias por Cultura. Y se tendrán en consideración las siguientes directrices en cuanto a su protección.

Las obras sobre las edificaciones situadas en ellos estarán sujetas al régimen de delegación de competencias, que resulte de la aprobación del Plan Especial y constitución de la Comisión Técnica Municipal, según lo dispuesto en el artículo 40 de la ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía. No procede la delegación de competencias para la autorización de demoliciones.

Para cada inmueble incluido dentro de esta Zona se elaborará una ficha que recoja y exprese en su caso las condiciones particulares que le puedan ser de aplicación.

Se establecerán medidas para evitar la contaminación visual o perceptiva y toda interferencia que afecte a la contemplación de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico.

El espacio de la Plaza Mayor, el inicio de la calle Carrera y en general los espacios con mayor actividad comercial tienen un alto potencial de mejora, en relación con la movilidad y accesibilidad peatonal, de vehículos y otros modos. También en cuanto a la calidad de la urbanización, pavimentos, plantaciones, la señalización y mobiliario, y también los cableados y tendidos aéreos. La sucesión de plazas y calles acentúa estos problemas.

Resolución de elementos inadecuados. Típicamente en inmuebles con locales comerciales, la recuperación del diseño y composición de huecos con carácter unitario en el conjunto de la fachada, y en relación con los colindantes, o la integración discreta de los rótulos con criterios comunes.

Espacios públicos singulares, como la recuperación del higueral de las laderas de la Colegiata, característico de las vistas hacia y desde el promontorio monumental BIC Mejora de los espacios, viario y caminos en el entorno de la Universidad, que requieren la elaboración previa de unas directrices y anteproyecto de urbanización del conjunto.

Condiciones y cautelas arqueológicas, en función de las zonas específicas en este campo, coordinadas con las aquí establecidas, y sin perjuicio de la redacción del Plan Especial de la Zona Arqueológica de Urso. Condiciones específicas para las parcelas en contacto con el posible trazado de la Muralla Urbana.

Mantener el carácter unitario del barrio de la Rehoya, en cuanto a las posibles intervenciones de mejora de los espacios públicos y de la accesibilidad, como de rehabilitación de las edificaciones, entendiendo que constituye un valor destacado de un conjunto, que está situado en una posición especialmente sensible en la ladera, para la percepción visual hacia y desde de la Colegiata.

ZONA NIVEL 1. CENTRO HISTÓRICO MONUMENTAL. INTERÉS MUY ALTO

Junto con la Zona 0, incluyen la mayoría de las edificaciones de carácter Singular y Monumental, correspondiendo con las zonas más antiguas de la Ciudad Medieval, Renacentista y Barroca, y los elementos más valiosos de la Arquitectura Popular de interés arquitectónico, tipológico e histórico.

Estos Subconjuntos de mayor interés patrimonial, contienen agrupaciones de edificios monumentales y singulares de arquitectura religiosa o civil, espacios públicos, y edificación residencial mayor (palacios) y menor (vivienda popular), formados en los siglos XV al XVII. Aportan por una parte la mayoría de las edificaciones de los niveles de Protección Integral o de Protección Estructural, y por otra, elementos abundantes y notables del nivel de Protección Tipológico.

Así, aparecen edificios singulares, formando la trama urbana monumental: calle Sevilla, calle Carrera, calle San Pedro, con la edificación residencial de acompañamiento, que llega a ser dominante en el subconjunto interior a estas calles, como lo es también en la zona de Plaza de la Merced y arrabal. Como se ha indicado anteriormente, esta zona fue consolidada en los siglos XV y XVI, prolongándose en el XVII y XVIII en las extensiones de las calles Sevilla y San Pedro.

Zona de centralidad funcional, históricamente, en la formación de la ciudad, y en la actualidad, que se manifiesta en las actividades terciarias, especialmente en torno a la Plaza Mayor, Calle Sevilla y eje Carrera – Arjona, (camino de Écija y de Antequera respectivamente), y también en la relativa concentración de inmuebles de vivienda colectiva, tradicionales o recientes. También de vivienda urbana de dos plantas de principios del siglo XX de tendencia regionalista o modernista.

La parcelación antigua de esta zona, con predominio de las dimensiones cuadrangulares frente a las alargadas, tanto en el Arrabal como en torno a la calle Gordillo, se corresponde con la tipología de vivienda tradicional casa patio y corral.

La Zona Nivel 1 incluye los siguientes subconjuntos:

Subconjuntos de nivel 1: calle Sevilla (subconjunto 1), Santo Domingo (subconjunto 2), San Pedro (subconjunto 3) y Convento de San Pedro y Convento Nuestra Señora del Carmen (subconjunto 4).

Subconjuntos de nivel 2: Calle Gordillo (subconjunto 5), Plaza de la Merced. Arrabal (subconjunto 6), Plaza de Cervantes (subconjunto 7).

Se proponen las siguientes directrices para establecer las condiciones de protección particulares para la Zona 1:

Quedan incluidas en esta zona la gran mayoría de las edificaciones monumentales y singulares, que por su valor e interés reciben los niveles de Protección Integral o Estructural. Ambas categorías con las condiciones de protección y obras permitidas propias y características de esta Zona de Nivel 1 Centro Monumental, y que en sí mismas constituyen condiciones particulares de esta zona. La edificación monumental tiene una relación muy estrecha con las plazas y espacios públicos estructurantes del Conjunto Histórico.

La edificación singular tiene un potencial dotacional que no se puede prever. En el caso de posibles oportunidades que pudieran surgir han de ser contempladas individualmente, supeditadas a la permanencia de los valores del inmueble, e introduciendo si fuera necesario un margen de discrecionalidad.

Además, y ocupando los espacios intersticiales, están presentes edificaciones de acompañamiento, fundamentales e inseparables de los monumentos, y en su mayor parte cuando se conservan en su estado original están incluidas en el Catálogo Urbanístico. Para cada inmueble incluido dentro de esta Zona se elaborará una ficha que recoja y exprese en su caso las condiciones particulares que le puedan ser de aplicación tanto si se trata de edificaciones que forman parte del Catálogo, como de todas las restantes, incluidas las que contienen elementos inadecuados o las edificaciones Discordantes.

En el área de la Plaza de la Merced. Arrabal, la variedad de las características de la edificación menor, que es predominante, responde a un condicionante topográfico muy acusado y que se manifiesta en las pendientes y rasantes de las calles, en tapias, alturas, volúmenes, disposición de huecos, resultantes de un proceso de evolución que las hacen irrepetibles, y en base a un trazado de manzanas y parcelario de origen medieval, muy irregular. Las parcelas con frente a la calle Luis de Molina alcanzan en su parte posterior la posición de la Muralla Urbana.

En toda esta zona, el trazado urbano, la parcelación, los aprovechamientos existentes, la volumetría, la definición por las edificaciones de los espacios públicos tienen características muy singulares y diferenciadas que deben quedar incorporadas como parte de la protección y la ordenación propuesta por el Plan Especial.

ZONA NIVEL 2. EJES EXTENSIONES ANTIGUAS. INTERÉS ALTO.

En esta zona se incluyen los ejes principales consolidados en el siglo XVIII, que completan las edificaciones singulares y los espacios públicos más significativos del trazado urbano, aunque con una incidencia mayor de arquitectura residencial popular.

Junto con los anteriores, forman el trazado urbano principal de la ciudad, cada uno de ellos, a su vez con áreas ambientales diferenciadas. Incluye excepcionalmente inmuebles de Protección Integral o Estructural, y en general de Protección Tipológica.

Extensiones de los siglos XVI-XVII en las direcciones de Antequera, Sevilla, y plaza de la Consolación con una componente de edificaciones Singulares y Monumentales. Son áreas fundamentales en el desarrollo histórico de la ciudad y mantienen hoy su condición de ejes comerciales y actividades terciarias mezcladas con los usos residenciales, la vivienda tradicional, casa patio, y más frecuente como casa patio alargada.

Se trata de Subconjuntos, predominantemente de Nivel 2, en torno a plazas, parte de la estructura urbana principal del Conjunto Histórico y tiene la singularidad de una mayor diversidad parcelaria y presencia de usos anexos al residencial, con respecto a las zonas 3, netamente de trazados rectos y regulares.

La Zona Nivel 2 incluye los siguientes subconjuntos de nivel 2: Sor Ángela de la Cruz (subconjunto 8), Plaza del Salitre (subconjunto 9), Plaza de la Consolación (subconjunto 10), Plaza de Santa Rita (subconjunto 11), Calle Antequera (subconjunto 12).

Se proponen las siguientes directrices para establecer las condiciones de protección particulares para la Zona 2:

Excepcionalmente, con edificios de carácter monumental, corresponde a los trazados más irregulares y singulares, plazas o calles, en la extensión sur del Centro Monumental.

La edificación dominante es residencial, en sus varias tipologías, y el parcelario, condicionado por el trazado es relativamente irregular o especial. La edificación se adapta o muestra estas condiciones, y la pauta de lo existente como base para las condiciones de protección y ordenación, queda plenamente justificada, en particular en cuanto a las primeras crujías de la edificación u otros componentes de las volumetrías visibles desde los espacios públicos

Las condiciones de aplicación son las generales de protección, que, en esta zona lineal, que encadena varios subconjuntos, quedan influenciadas en su aplicación por las singularidades del trazado antes mencionadas.

La diferenciación más significativa se produce entre las edificaciones renovadas en las últimas décadas, y las que se mantienen básicamente en un estado original tradicional.

ZONA NIVEL 3. TRAZADOS RECTOS Y REGULARES DE VIVIENDA POPULAR

La extensión del trazado urbano del Conjunto Histórico, y formado por las zonas residenciales de parcelario más regular, con unas áreas ambientales centradas sobre las calles y edificaciones de vivienda popular que recaen sobre ellas. En esta zona se deberá proteger la tipología de las edificaciones.

Zona formada por manzanas alargadas con parcelaciones regulares para vivienda popular, que completan el desarrollo urbano consolidado en el siglo XVIII. En ocasiones se excluyen partes de las manzanas que pertenecen a otras zonas, como sucede en muchos casos con la Zona 2, quedando aquí la parte más netamente de trazado regular.

El predominio es la vivienda tradicional casa patio alargada. La distinción entre las tipologías de vivienda tradicional con soberao y vivienda de dos plantas, muestran una distribución casual, debido al gran número de las primeras que han sido transformadas en las segundas, bien distinta de la situación existente a finales de los años 80. Se ha perdido la continuidad o agrupaciones en los frentes y tramos de las calles, quedando un perfil discontinuo y quebrado aun cuando la diferencia de altura, entre una planta baja con soberao y dos plantas, sea relativamente pequeña.

La Zona Nivel 3 incluye los siguientes subconjuntos de nivel 3: Calle San Cristóbal/Granada (subconjunto 13), Calle La Cilla/Aguilar (subconjunto 14), Calle Fernán González/Mancilla (subconjunto 15), Calle Antequera/Cruz 1 (subconjunto 16), Calle Antequera/Cruz 2 (subconjunto 17), Calle Cruz (subconjunto 18).

A diferencia de las anteriores, zona exclusivamente residencial, y por sus orígenes, de gran homogeneidad y repetición. Aun cuando, en una comparación detallada, se aprecia que no existieran dos parcelas o dos edificaciones iguales, todas ellas respondían a un patrón tipológico, constructivo y de uso común.

Esta regularidad interna y externa en la definición de los espacios de las calles, se ha visto alterada como en el caso de la zona anterior, por el proceso de renovación de las últimas décadas, frecuentemente por obras de remonte, en el que edificaciones con soberao pasan al tipo de dos alturas, con balcones en la planta superior. En consecuencia, la homogeneidad precedente en los frentes de las calles es en la actualidad una alternancia entre edificaciones con soberao y edificaciones de dos alturas, con diferencias notables, volumétricas y compositivas. Sin un efecto que alcance el grado discordante, han dado lugar a la aparición de medianerías y un contraste entre el predominio del muro en las viviendas con soberao y los huecos simétricos con balcones de las obras de remonte, que antes estaban solo presentes en los casos, no muy frecuentes, de vivienda tradicional con dos alturas.

Se proponen las siguientes directrices para establecer las condiciones de protección particulares para la Zona 3:

Las edificaciones en origen, de vivienda, patio y corral, con planta alta de tipo soberao, constituyen una tipología en las que la conservación y mantenimiento de la edificación y su incorporación a las demandas actuales, presenta dificultades y requiere una definición de los criterios de adecuada conservación de los valores patrimoniales, capaz de evitar la condición de abandono o desocupación, más frecuente en este caso que en otros tipos de edificaciones de vivienda.

De interés arquitectónico, histórico y tipológico. Como edificaciones de arquitectura popular, representativos de unos procesos de producción agrícola y formas de vida y con unas características físicas bien definidas. Constituyen un grupo destacado, por su contribución a la escena urbana, que fue dominante en los trazados regulares de muchas áreas, a pesar de que se han perdido casi la mitad de ellas en las tres últimas décadas, o precisamente por ello. Con un nivel de interés y en consecuencia de protección tipológica y excepcionalmente estructural, en los casos de edificaciones de mayor antigüedad, muestras de Barroco popular.

Los proyectos serán evaluados a partir una información detallada del estado actual, plantas, alzados, secciones, relación con colindantes, y también con criterios de protección que expresen, por una parte, una manera de entender la permanencia material de los valores patrimoniales y también, por otra, de compatibilizarla con una mejora de las condiciones funcionales y de habitabilidad de esta tipología, para adecuarlas a las demandas actuales y por tanto dar atractivo en el mercado a unas edificaciones que de otro modo se encontrarían en riesgo de abandono o eventual desaparición.

Las condiciones de aplicación son las generales de protección con especial atención a las tipologías y volumetrías en edificaciones no transformadas, como es el caso de las viviendas con soberao.

ZONA NIVEL 4. BORDES SUR, ESTE Y NORTE DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Esta zona incluye las edificaciones de vivienda popular al sur, delimitadas por ejes de calles; al oeste y también con este criterio, se incluyen parcelas de usos no residenciales, industria agrícola, almacenes; al norte incluye la calle Alfonso XII, con locales comerciales en la margen sur, promociones públicas de vivienda unifamiliar, la plaza de toros, equipamientos docentes, así y el inicio de la carretera de Écija, con viviendas e industrias, algunas de ellas de interés. Incluye también elementos singulares como el parque y la Iglesia de San Arcadio, o la plaza de toros.

El límite sur incluye unas calles con un parcelario variado, predominio de la vivienda popular del siglo XVIII, con frecuencia de parcelas a dos calles, la trasera con tapias y accesos de vehículos, intercaladas con frentes de viviendas en parcelas a una calle.

En el área caracterizada por la estación de ferrocarril, la salida de la avenida de la Estación de Osuna (1875), (prolongación de las calles Antequera y Mancilla) las calles María de las Cuevas, Olivillos y el callejón de las Flores, sirven a una banda de parcelas de uso industrial, que combinan tapias y edificaciones con muy escasos huecos, y forman un conjunto con identidad propia, que se prolonga, pasada la calle Sor Ángela de la Cruz, en las instalaciones de la calle Alfonso XII y Bonifacio Obispo.

Esta banda, con origen en los siglos XVIII-XIX, ocupa en muchos casos los fondos de media manzana alargada, colindantes con las parcelas residenciales de la otra mitad de la manzana. Algunas instalaciones industriales tienen interés arquitectónico y etnográfico.

El paseo de la estación, la estación de Ferrocarril, la parcela industrial asociada a ella, aceites Daniel Espuny, fundada en 1917, lindante hoy con los supermercados, completa esta gran manzana que llega hasta el ferrocarril, en el límite exterior del Conjunto Histórico señalado por una tapia ciega a lo largo de las calles Olivillos y el callejón de las Flores. La escasa inserción urbana contrasta con la situación en origen, al introducirse el ferrocarril, cuando la manzana estaba más troceada por caminos que se han perdido. La opción de dar cabida a usos terciarios, o de industria-servicios, puede complementar el predomino y uniformidad de los usos residenciales en el Conjunto Histórico.

La zona norte, de gran extensión, se encuentra ya consolidada por usos recreativos, y dotacionales, la plaza de toros, el Instituto, la Iglesia y el parque de San Arcadio, desarrollos residenciales recientes.

La Calle Alfonso XII, con un frente desigual y carácter comercial, como límite del núcleo urbano tradicional, y la carretera de Écija, prolongación de la calle Carrera, con tipologías y edificaciones de interés de vivienda, vivienda industrial o industrias, junto con edificaciones renovadas.

Se proponen las siguientes directrices para establecer las condiciones de protección particulares para la Zona 4:

En estas áreas son de aplicación las condiciones generales de protección. En el borde sur con predominio de la vivienda popular y vivienda con uso asociado industrial, que se encuentra también al norte, en la carretera de Écija, y cuya configuración tipológica interesa conservar, por razones de diversidad, además de en el caso de edificaciones incluidas en el catálogo por su interés histórico o arquitectónico.

Las edificaciones de carácter industrial o industrial agrícola son frecuentes, aisladas o agrupadas, en el borde oeste y norte, en parcelas de tamaño mediano o grande. Algunas de ellas con edificaciones de interés incluidas en el catálogo, o también por su uso. El área oeste tiene el condicionante de la fábrica de aceites Espuny, siendo un aspecto para tratar en coordinación con el Plan General.

5.4. AVANCE PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

5.4.1. Condiciones comunes

5.4.1.1. Permanencia de alineaciones y rasantes

Los objetivos de conservación y protección del Plan Especial conllevan la permanencia de las alineaciones, rasantes, y parcelario existentes, en todo el Ámbito del Conjunto Histórico.

Excepcionalmente se podrán llevar a cabo rectificaciones de parcelas con las finalidades siguientes:

- Para recuperar el parcelario histórico, siempre que de ello no se derive un perjuicio para la conservación del patrimonio existente.
- Para resolver situaciones excepcionales, señaladas por el Plan Especial o el caso de parcelas que en sí mismas no son edificables y tienen que unirse a otras colindantes para poder materializar los derechos edificatorios que les atribuye el Plan Especial.

5.4.1.2. División Sistemática del suelo

El Plan Especial distingue en el Suelo Urbano del Conjunto Histórico los siguientes ámbitos para la asignación de las determinaciones de Planeamiento y su Gestión.

Suelo Libre de edificación

Suelo Edificable

- Manzanas edificables, cuya asignación de uso pormenorizado se hace a la totalidad
- Parcelas como subdivisión de las manzanas edificables para la asignación de aprovechamiento y regulación e intervención sobre la edificación.

5.4.1.3. Usos Pormenorizados

Los usos pormenorizados en las parcelas, se realiza mediante la asignación a cada parcela de la tipología histórica/existente de la edificación pudiendo por tanto señalarse dos o más usos sobre una misma manzana.

El criterio que se aplica es el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, en un sentido amplio, que permita la necesaria adaptación a las necesidades actuales, y mantenga el valor funcional de las edificaciones.

En cuanto a la compatibilidad entre actividades y usos pormenorizados se propone que la compatibilidad sea lo más amplia posible, con objeto de facilitar la adecuación funcional de los inmuebles, siempre y cuando no se afecte negativamente a su valor e interés patrimonial ni se causen efectos molestos para los usos de su entorno.

Los Usos del suelo y tipologías de edificación que se proponen en todo el ámbito del Conjunto Histórico de Osuna son las siguientes:

USO COMÚN RESIDENCIAL

- Vivienda con Soberao
- Vivienda de II plantas
- Vivienda Colectiva

Las parcelas con este uso pormenorizado constituyen la gran mayoría de las edificaciones del Conjunto Histórico.

En cuanto a los usos detallados de las edificaciones de Vivienda Popular, se mantienen y admiten los existentes, o su nueva implantación en otros edificios: la vivienda unifamiliar; la casa de vecinos, pequeño comercio, oficinas o despachos profesionales, consumo de comidas y bebidas, taller artesanal y taller doméstico, etc.

La Vivienda Popular, casa con patio y corral, fue la edificación dominante en el Conjunto Histórico, y dentro de ella se diferencian variantes, en relación con las características de las parcelas o de la propia edificación. Todas ellas son casa patio, pudiendo distinguirse la vivienda corredor, en las parcelas muy alargadas, o la casa patio en parcelas de mayor frente de fachada y menor fondo, organizada en torno a un patio central.

La vivienda popular tradicional, ha sido generalmente de planta baja y soberao. También en una menor proporción, de dos plantas con un carácter más urbano, en origen o en transformaciones de finales del siglo XIX y principios del siglo XX. En general todas ellas tienen interés arquitectónico e histórico. En la segunda mitad del siglo XX se han llevado a cabo transformaciones de remonte, con desfiguración de la edificación original y pérdida de los valores e interés.

La Vivienda Popular con división horizontal o casa de vecinos, puede asimilarse al tipo tradicional de la que deriva. De hecho, en sus orígenes la estructura familiar tenía unas características muy distintas de la actual, incluyendo en muchos casos varias generaciones y parentescos inmediatos. La subdivisión con división horizontal es una variante que está ya hoy presente en un 20% aproximadamente de las edificaciones, ya que la superficie edificada de vivienda por parcela es en muchos casos superior a 300

m². Estas divisiones horizontales ayudan a mantener la viabilidad funcional de las edificaciones existentes y, por tanto, del conjunto urbano, favoreciendo la rehabilitación. El Plan establecerá las condiciones necesarias, para asegurar que estos procesos se compatibilizan con los valores patrimoniales a conservar.

La Vivienda Colectiva, Bloque de Pisos, es una tipología relativamente poco frecuente en el Ámbito del Conjunto Histórico Artístico, normalmente de tres plantas, presente en las calles con carácter más urbano, y con mayor presencia de usos comerciales u otros distintos del de vivienda, en planta baja. El Plan Especial recoge las edificaciones de esta tipología existentes, bien sean tradicionales, de finales del siglo XIX y principios del XX, o modernas, posteriores a los años 50, sin calificar nuevas parcelas para este uso.

La Casa Palacio tiene un potencial de rehabilitación para usos dotacionales, hosteleras, o de oficinas siempre que su programa sea compatible con los valores a mantener. En función de su tamaño es también característico y puede ser viable el uso original residencial.

USO SINGULAR PRODUCTIVO Y SERVICIO

Se reconocen estos usos de carácter Terciario compatibles con el uso Residencial y otros que puedan generarse en el Desarrollo del Plan.

- Comercial y Oficinas
- Hostelero y Recreativo
- Industrial y Almacenes

El uso Industrial agrícola o almacenes en edificio exclusivo ofrecen oportunidades de diversificación de usos, compatibles con el uso global residencial del Conjunto Histórico, que puedan contribuir a su revitalización funcional. En algunos casos se trata de edificaciones singulares, con una presencia urbana importante, exponentes de la actividad social y económica tradicional. La selección de usos compatibles o permitidos debe ser muy amplia, con objeto de facilitar su viabilidad económica, algunos de ellos de interés arquitectónico, etnográfico o histórico.

Los usos industriales, comerciales, oficinas, hostelería, o recreativo, se asignarían cuando tienen la condición de tipología en edificio de uso exclusivo y servirían para diversificar la oferta funcional del Conjunto Histórico. Alternativamente el Plan, en algunos casos, atendiendo a sus condiciones particulares de ubicación, colindantes, etc. los puede calificar para reconversión a usos residenciales, en actuaciones similares a las realizadas en los últimos años.

USO SINGULAR MONUMENTAL

- Religiosa
- Civil
- Palaciega

Incluyen la Arquitectura Civil, Palacios y otros, y la importante componente de edificaciones monumentales Religiosas y Conventuales, polos de atracción regional

característicos de la ciudad de Osuna, y de su significado histórico y patrimonial, en el conjunto de ciudades históricas de su entorno.

Las oportunidades que puedan surgir, como receptores de usos dotacionales públicos o privados, pero también hoteleros u otros, no se pueden anticipar y deberán ser analizadas individualmente por sus propios méritos y en relación con su adecuación para poder conservar los valores del edificio, a los que estarán supeditados.

Los edificios monumentales, pueden selectivamente ofrecer oportunidades para que, en algunos casos y horarios, se puedan abrir espacios sumando valor y complementando a los espacios públicos, relativamente escasos en muchas zonas del Conjunto Histórico. Este es el caso del Claustro de la Casa de Cultura, en la calle Sevilla, que, junto con la Biblioteca Municipal y el Conservatorio, ocupan espacios del antiguo Convento de los Jesuitas

USO DOTACIONAL

- Público
- Privado

Los Equipamientos y Dotaciones públicas o privadas, en edificio de uso exclusivo, están recogidas en la calificación pormenorizada. Otros que surjan en el futuro, podrán ocupar y utilizar cualquiera de las tipologías edificatorias existentes. Cuando se ubiquen en inmuebles que tienen asignado un nivel de protección, deben ser compatibles con la permanencia de sus valores e interés.

5.4.1.4. Asignación de edificabilidad a parcelas y solares

El estado actual de la edificación existente presenta características distintas a las que se aprecian en las fotografías aéreas y cartografía de los años 70 tras la primera declaración de Conjunto Histórico artístico de 1967, cuando la edificación residencial mantenía en gran medida las condiciones de vivienda tradicional de carácter agrícola. Las transformaciones acaecidas desde entonces han alterado significativamente esta visión

No obstante, la Declaración de Conjunto Histórico Artístico de 1967 y redefinición de su ámbito de 2008 junto a la legislación de Patrimonio determina que la conservación de lo existente sea regla general y las modificaciones o alteraciones sean una excepción. Sin perjuicio de la identificación de elementos o edificios discordantes y las medidas correctoras adecuadas

El Plan Especial propone como aprovechamiento individualizado de cada parcela, el uso, la superficie construida y su volumetría según en los datos del catastro. Con este criterio cada una de las edificaciones y parcelas del Conjunto Histórico tiene asignada unas alturas y aprovechamiento urbanístico diferenciado y específico. En todo caso el Plan Especial reconoce en las parcelas edificadas el aprovechamiento existente que debidamente justificado prevalecerá sobre el de Catastro.

5.4.1.5. Aprovechamiento de los solares

Se resuelve de forma individualizada, atendiendo al carácter de la Zona donde se ubica, a las condiciones de entorno, trazado urbano, edificaciones del tramo urbano donde se sitúa.

La relación entre edificabilidad, condiciones de ocupación y volumen tendrá en todo caso una holgura que permita resolver las relaciones con las edificaciones colindantes.

En los solares de tamaño mediano y grande se propondrá además una calificación y edificabilidad adecuada para diversificar la oferta residencial o introducir otros usos mediante posibles Estudios de Detalle. Todo ello cumpliendo con las condiciones de adecuada integración en el espacio pública, y edificaciones de su entorno.

5.4.1.6. Alteración de alineaciones, parcelario, edificabilidad o altura

El Conjunto Histórico tiene un trazado urbano bien definido y acabado, no habiéndose detectado la necesidad de introducir alteraciones en las alineaciones. El Espacio Público requiere en su caso, intervenciones de mejora del diseño o la urbanización y en su caso, una previa redefinición o mejora de sus condiciones de uso.

Igualmente sucede con el parcelario que responde al carácter de cada Zona con unas características parcelarias diferenciadas, con gran variedad en los usos no residenciales, y a la inversa, muy uniforme en los trazados rectos y regulares destinados a vivienda popular. no habiéndose detectado situaciones en las que sea necesario proceder a modificaciones del parcelario

El Plan Especial reconoce como criterio general la edificabilidad expresada en el catastro o la existente si es superior, sin menoscabo de que, tras el estudio pormenorizado de las parcelas en las siguientes fases del Plan, se defina expresamente la edificabilidad de ciertas parcelas, especialmente las de los vacíos urbanos o con baja edificabilidad.

Las alteraciones de la edificabilidad o volumen se refieren expresamente a las edificaciones discordantes reduciendo su altura que es el motivo para su declaración. Se propone en el Plan Especial revisar y modificar en algunos casos la altura de edificios existentes para resolver de la forma más adecuada su integración en el entorno.

5.4.2. Condiciones particulares para cada zona

Las Condiciones Comunes anteriores se complementan y matizan con las Condiciones Particulares de las cinco Zonas de Interés definidas en el punto 4. A continuación se señalan las diferencias en las condiciones que se aplican en cada una de ellas. Las Zonas 0 y 1 se agrupan a estos efectos, como Zona 1 para tener unas condiciones de regulación comunes. Sin embargo, existe entre ellas la diferencia en cuanto a competencias, que en la Zona 0, por tratarse de "Entornos de BIC" no son transferibles al Ayuntamiento.

5.4.2.1. ZONA 0 - BIC Y ENTORNOS DE BIC INTERÉS MUY ALTO

USOS

En esta Zona y atendiendo a su carácter, con la calificación pormenorizada a nivel de parcela, se propondrá en algunos casos especiales, la asignación de uso residencial a parcelas con edificaciones destinadas a almacenes, de baja calidad y sin interés.

El cambio de uso para dar cabida a actividades que responden a la centralidad de la zona estará permitido incluso en edificio exclusivo, por ejemplo, oficinas o dotacional privado, si de ello se deriva una mayor viabilidad para la rehabilitación del inmueble, y siempre que sea compatible con la tipología y conservación de los valores del edificio o la sustitución de elementos inadecuados.

OBRAS PERMITIDAS

En esta Zona las demoliciones y obra nueva tienen la condición de obras prohibidas o excepcionales.

Las condiciones para las edificaciones catalogadas y no catalogadas tienen un nivel de exigencia mayor que en otras zonas:

- En cuanto al procedimiento y competencias. En los entornos de BIC se aplica el régimen de competencias según lo dispuesto en los artículos 30 y 40 de la LPHA 2007.
- En cuanto a la documentación para la presentación de proyectos de obras, del tramo de calle, relación con edificios enfrentados y colindantes, documentación del estado actual de la edificación existente, relación con colindantes, valores positivos y elementos inadecuados, con especial atención a los materiales y sistemas constructivos, etc.
- En cuanto a los tipos de obras permitidas, condicionadas o prohibidas en los edificios no catalogados, las Demoliciones y Obra Nueva, solo se permiten en el caso de Edificaciones Recientes, o si tienen por finalidad eliminar elementos inadecuados o Edificaciones Discordantes. Las intervenciones rehabilitación, reestructuración o ampliación tendrán obligadamente que resolver la sustitución de elementos inadecuados, tanto en la envolvente en relación con los espacios públicos, como en el interior de la parcela.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

Las condiciones no varían con respecto a otras zonas, ya que en todas ellas se toma como referencia la edificación existente, manteniendo las alineaciones y rasantes, la parcelación, la edificabilidad, la altura de la edificación y número de plantas, la ocupación y posición de la edificación propia de la tipología, etc. (ver Condiciones Comunes)

En el caso de los solares, se aplican, bien las condiciones preexistentes cuando estas sean conocidas, o las que se les asigna con el Plan Especial, a partir del carácter de la zona y un estudio individualizado de las condiciones de su entorno, con especial referencia a la edificación singular y monumental, por una parte, y a las parcelas de su misma tipología con edificaciones de interés.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Son de aplicación las condiciones comunes y de adecuación al entorno. En los ejes y espacios de centralidad funcional de esta zona, se señalarán los múltiples elementos inadecuados en relación con los locales comerciales, huecos, rotulación, etc., a regenerar, en las futuras intervenciones de iniciativa privada, e igualmente en las intervenciones sobre los espacios públicos.

5.4.2.2. ZONA 1 - CENTRO HISTÓRICO MONUMENTAL Y ENTORNOS DE BIC

USOS

En esta Zona y atendiendo a su carácter, con la calificación pormenorizada a nivel de parcela, se propondrá en algunos casos especiales, la asignación de uso residencial a parcelas con edificaciones destinadas a almacenes, de baja calidad y sin interés.

El cambio de uso para dar cabida a actividades que responden a la centralidad de la zona estará permitido incluso en edificio exclusivo, por ejemplo, oficinas o dotacional privado, si de ello se deriva una mayor viabilidad para la rehabilitación del inmueble, y siempre que sea compatible con la tipología y conservación de los valores del edificio o la sustitución de elementos inadecuados. Los subconjuntos de predominio residencial, 6 (Plaza de la Merced. Arrabal) y 5 (calle Gordillo), quedan excluidos de esta condición de centralidad y flexibilidad de usos. Con un trazado arqueado e irregular de calles estrechas, ofrecen la oportunidad de crear áreas ambientales sin vehículos aparcados en las calles, extendiendo esta limitación a algún ensanchamiento o calle de mayor anchura, con una contribución positiva al carácter histórico y calidad ambiental y afectando sólo a una cantidad mínima de las plazas de aparcamiento en calle actuales.

OBRAS PERMITIDAS

En esta Zona las demoliciones y obra nueva tienen la condición de obras prohibidas o excepcionales.

Las condiciones para las edificaciones catalogadas y no catalogadas tienen un nivel de exigencia mayor que en otras zonas:

- En cuanto al procedimiento y competencias. En los entornos de BIC se aplica el régimen de competencias según lo dispuesto en los artículos 30 y 40 de la LPHA 2007.
- En cuanto a la documentación para la presentación de proyectos de obras, del tramo de calle, relación con edificios enfrentados y colindantes, documentación del estado actual de la edificación existente, relación con colindantes, valores positivos y elementos inadecuados, con especial atención a los materiales y sistemas constructivos, etc.
- En cuanto a los tipos de obras permitidas, condicionadas o prohibidas en los edificios no catalogados, las Demoliciones y Obra Nueva, solo se permiten en el caso de Edificaciones Recientes, o si tienen por finalidad eliminar elementos inadecuados o Edificaciones Discordantes. Las intervenciones rehabilitación, reestructuración o ampliación tendrán obligadamente que resolver la sustitución de elementos inadecuados, tanto en la envolvente en relación con los espacios públicos, como en el interior de la parcela.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

Las condiciones no varían con respecto a otras zonas, ya que en todas ellas se toma como referencia la edificación existente, manteniendo las alineaciones y rasantes, la

parcelación, la edificabilidad, la altura de la edificación y número de plantas, la ocupación y posición de la edificación propia de la tipología, etc. (ver Condiciones Comunes)

Cabe destacar aquí, la singularidad en el planeamiento vigente del eje comercial de la calle Carrera – Arjona, permitiendo edificaciones de tres plantas, y dando mayores posibilidades de implantación a los usos comerciales. El resultado ha sido un perfil de la edificación más desigual, que se propone mantener. El Plan realizará un estudio pormenorizado de estos ejes para establecer a qué parcelas se les permitirá tres plantas y en cuales primará el interés de la arquitectura popular.

En el caso de los solares, se aplican, bien las condiciones preexistentes cuando estas sean conocidas, o las que se les asigna con el Plan Especial, a partir del carácter de la zona y un estudio individualizado de las condiciones de su entorno, con especial referencia a la edificación singular y monumental, por una parte, y a las parcelas de su misma tipología con edificaciones de interés.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Son de aplicación las condiciones comunes y de adecuación al entorno. En los ejes y espacios de centralidad funcional de esta zona, calles Carrera y Arjona, se señalarán los múltiples elementos inadecuados en relación con los locales comerciales, huecos, rotulación, etc., a regenerar, en las futuras intervenciones de iniciativa privada, e igualmente en las intervenciones sobre los espacios públicos.

5.4.2.3. ZONA 2 – EJES DE EXTENSIONES ANTIGUAS

USOS

En algunos casos especiales, se propone la asignación de uso residencial a parcelas con edificaciones destinadas a almacenes, de baja calidad y sin interés.

El cambio de uso para dar cabida a actividades que responden a la relativa centralidad de estas zonas estará permitido incluso en edificio exclusivo, por ejemplo, oficinas o dotacional privado, si de ello se deriva una mayor viabilidad para la rehabilitación del inmueble, y siempre que sea compatible con la tipología y conservación de los valores del edificio o facilite la sustitución de elementos inadecuados.

OBRAS PERMITIDAS

En esta Zona el nivel de exigencia en cuanto a la documentación para la presentación de proyectos de obras tendrá un contenido similar al que se propone para la Zona 1.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

Las condiciones no varían con respecto a otras zonas, ya que en todas ellas se toma como referencia la edificación existente, manteniendo las alineaciones y rasantes, la parcelación, la edificabilidad, la altura de la edificación y número de plantas, la ocupación y posición de la edificación propia de la tipología, etc. (ver Condiciones Comunes)

En el caso de los solares, se aplican, bien las condiciones preexistentes cuando estas sean conocidas, o las que se les asigna con el Plan Especial, a partir del carácter de la zona y un estudio individualizado de las condiciones de su entorno, con especial

referencia a la edificación singular y monumental, por una parte, y a las parcelas de su misma tipología con edificaciones de interés.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Son de aplicación las condiciones comunes y de adecuación al entorno. Se señalarán elementos inadecuados en relación con la propia edificación o sus elementos, los locales comerciales, huecos, rotulación, etc., a regenerar, en las futuras intervenciones de iniciativa privada.

5.4.2.4. ZONA 3 – TRAZADOS RECTOS Y REGULARES DE VIVIENDA POPULAR

USOS

La regulación pretende mantener una compatibilidad alta, con usos anexos a la vivienda, o la posible división horizontal, que contribuya al valor funcional de unas edificaciones de vivienda de tamaño medio relativamente grande.

OBRAS PERMITIDAS

En esta Zona las intervenciones tendrán la finalidad de la rehabilitación, y además la resolución de elementos inadecuados cuando sea el caso.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

Las condiciones no varían con respecto a otras zonas, ya que en todas ellas se toma como referencia la edificación existente, manteniendo las alineaciones y rasantes, la parcelación, la edificabilidad, la altura de la edificación y número de plantas, la ocupación y posición de la edificación.

La rehabilitación como uso residencial, parcela a parcela, de la superficie de almacenes o anexos (según los datos catastrales) para sumarlos a la vivienda, con las reglas que se indican en las condiciones comunes, puede ser un incentivo urbanístico para la recuperación y mejora de las edificaciones por la iniciativa privada, con la consiguiente contribución a la calidad funcional y ambiental de estas zonas.

La posibilidad de permitir un pequeño recrecido, debidamente justificado, en las edificaciones con soberao, sin desfigurar sus características, tiene su aplicación más frecuente en las edificaciones de esta Zona 3, y siempre ligada a intervenciones de rehabilitación con resolución de elementos o construcciones inadecuados. No tendrá la consideración de incremento de la superficie edificada

CONDICIONES ESTÉTICAS

Son de aplicación las condiciones comunes y de adecuación al entorno. Se señalarán elementos inadecuados en relación con la propia edificación o sus elementos, los locales comerciales, huecos, rotulación, etc., a regenerar, en las futuras intervenciones de iniciativa privada.

5.4.2.5. ZONA 4 – BORDES SUR ESTE Y NORTE DEL CONJUNTO HISTÓRICO

USOS

La localización de esta zona en el límite del Conjunto Histórico próxima a manzanas de uso terciario e industrial permite en esta banda dar cabida a usos terciarios, de industria-servicios, complementando el predominio y uniformidad de los usos residenciales en el Conjunto Histórico.

Como alternativa al mantenimiento de usos productivos, en el sentido más amplio, terciarios, oficinas, industria de servicios, dotacionales, etc. está la posibilidad de transformación de algunas de estas parcelas a usos residenciales, manteniendo las alineaciones. Tendrán como ámbitos el parcelario existente, con ordenaciones acordes con las características volumétricas y compositivas de la edificación residencial tradicional, y que incorporen en lo posible, elementos existentes que forman parte del ambiente de la calle, por ejemplo, tapias y muros, de las construcciones actuales.

En la vivienda popular tradicional existente, y supeditado a posibles limitaciones que puedan derivarse en su caso, del régimen de protección, la regulación propuesta pretende introducir una compatibilidad alta, con usos anexos a la vivienda, o la posible división horizontal, que mantenga el valor funcional y por tanto promueva la rehabilitación de unas edificaciones de vivienda de tamaño medio relativamente grande

OBRAS PERMITIDAS

En esta Zona las intervenciones tendrán la finalidad de la rehabilitación, y además la resolución de elementos inadecuados cuando sea el caso.

De obra nueva, en las parcelas en las que así se permita, directamente o en su caso, mediante la redacción de Estudios de Ordenación, para la transformación gradual y con un periodo transitorio, de usos industriales y de almacenes en usos residenciales

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

Las condiciones no varían con respecto a otras zonas, ya que en todas ellas se toma como referencia la edificación existente, manteniendo las alineaciones y rasantes, la parcelación, la edificabilidad, la altura de la edificación y número de plantas, la ocupación y posición de la edificación.

La rehabilitación como uso residencial, parcela a parcela, de la superficie de almacenes o anexos (según los datos catastrales) para sumarlos a la vivienda, con las reglas que se indican en las condiciones comunes, puede ser un incentivo urbanístico para la recuperación y mejora de las edificaciones por la iniciativa privada, con la consiguiente contribución a la calidad funcional y ambiental de estas zonas.

En las edificaciones con soberao, la posibilidad de permitir un pequeño recrecido, debidamente justificado sin desfigurar sus características, no tendrá la consideración de incremento de superficies edificada.

Las parcelas de uso industrial tendrán asignado el aprovechamiento existente, o el propio de la tipología, así como un aprovechamiento para el caso de transformación a uso residencial, mediante Estudio de Ordenación.

En el caso de los solares, se tendrá en cuenta, además de las condiciones generales, las que se refieran al uso de la parcela en relación con las parcelas de su entorno inmediato, bien sea residencial o industrial.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Son de aplicación las condiciones comunes y de adecuación al entorno. Se señalarán elementos inadecuados en relación con la propia edificación o sus elementos, los locales comerciales, huecos, rotulación, etc., a regenerar, en las futuras intervenciones de iniciativa privada.

VI. CATALOGO DE PROTECCIÓN

6.1. METODOLOGÍA

El Catálogo Urbanístico se organiza documentalmente por Subconjuntos. En cada uno de ellos, las fichas de los elementos que lo componen siguen un orden alfabético de calles y numeración postal. Esta estructura del Catálogo permite una comprensión mejor de las valoraciones de los subconjuntos y resulta más adecuada que un listado único, teniendo en cuenta la amplitud del Conjunto Histórico de Osuna y del propio Catálogo. Además, esta subdivisión facilita el control de los cambios que puedan producirse a lo largo del proceso de redacción.

La información de la Ficha tipo que se propondrá para sustituir a las fichas actuales del Catalogo Urbanístico de Osuna será sistematizada de acuerdo con los siguientes aspectos:

- Identificación y datos administrativos
- Valoración del interés y nivel de protección
- Ubicación y referenciación contextual
- Tipología de edificación
- Interés histórico y criterios de valoración
- Interés de detalles del edificio
- Calidad constructiva
- Estado del edificio e intervenciones posibles
- Observaciones y singularidades

En esta visión del patrimonio inmueble cada elemento tiene un valor en sí mismo y como parte del subconjunto al que pertenece. Los Bienes Catalogados, lo serán en atención a su mayor o menor interés, o valor que se les atribuye y cuyas características esenciales quedan registradas, una para cada bien, y así como el nivel de protección que han merecido en atención a dichas características.

6.2. CONTENIDO DE LAS FICHAS

Las fichas individualizadas de los bienes catalogados contienen las determinaciones siguientes:

1. IDENTIFICACIÓN Y DATOS ADMINISTRATIVOS

1.1 Denominación

La propia específica, cuando la tenga, o la genérica tipológica.

1.2 Subconjunto

De acuerdo con el plano y denominación de subconjuntos elaborado para este Catálogo.

1.3 Titularidad. Se diferencian entre las siguientes

- Privada única.
- Privada Comunidad.
- Pública Municipal
- Autonómica
- Estatal
- Institucional
- Eclesiástica

1.4 Localización. Identificación postal:

- Nombre específico
- Tipo (Avenida, Calle, Placeta, Plaza,)
- Código postal
- Identificación geográfica. Referenciación del edificio en coordenadas reales.

1.5 Datos Administrativos. Se diferencia entre las situaciones siguientes:

- Uso propio
- Arrendamiento
- Subarriendo
- Desocupada

1.6 Numeración de fichas

Generada por localización postal. Será el listado o la documentación de uso más general del Catálogo.

1.7 Catastro

Identificación de manzana, parcela. Constituye una alternativa a la numeración por localización postal.

1.8 Fecha

De redacción del presente Catálogo y de su eventual actualización, general o individualizada.

2. VALORACIÓN DEL INTERÉS Y NIVEL DE PROTECCIÓN

2.1 Valoración e Interés

Interés del edificio. De acuerdo con los niveles que establece el presente Catálogo y que son los siguientes:

- Bienes de Interés Cultural (B.I.C.).
- Bienes Inventariados, de Interés Patrimonial.
- Interés monumental.
- Interés arquitectónico culto.
- Interés arquitectónico popular.

Interés del subconjunto en que se inscribe el edificio

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo
- Sin interés

Interés del edificio de acuerdo con la catalogación anterior (Normas Subsidiarias de Osuna 1985)

2.2 Protección del edificio

Edificios de Interés y transcendencia supramunicipal.

- De acuerdo con la protección institucional / jurídica (B.I.C.) de cada uno de los edificios recogidos en el Catálogo

Edificios de Interés y transcendencia urbano / municipal

- De acuerdo con los niveles de protección urbanística que se establecen en el Catálogo para cada nivel de interés
- Integral
- Estructural
- Tipológica / Ambiental

3. UBICACIÓN Y REFERENCIACIÓN CONTEXTUAL

3.1 Ubicación y Valoración de Subconjuntos:

Representación gráfica del Subconjunto al que pertenece el edificio, en el plano de definición y valoración de Subconjuntos.

3.2 Referenciación del Entorno

Señala la delimitación del Subconjunto, sobre una fotografía aérea de la zona.

3.3 Ubicación en el plano catastral

Señala la parcela y la manzana en el plano catastral.

3.4 Identificación fotográfica

Fotografía o fotografías del edificio, que se pueden complementar con otras en el apartado de observaciones y singularidades.

4. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

4.1 Tipología original / histórica, eligiendo la correspondiente en el detalle de tipologías de edificación siguientes:

- 1.1 Murallas
- 1.2 Puertas
- 2.1 Sedes o Palacios
- 2.2 Ayuntamiento. Consistorio
- 2.3 Religioso: Iglesias, Ermitas
- 2.4 Monasterios, Colegiatas, Abadías, Conventos, Seminarios
- 3.1 Mercados
- 3.2 Almacenes
- 3.4 Docente
- 3.5 Hospitalario
- 3.6 Cárcel
- 3.7 Cementerio
- 3.8 Museos
- 3.9 Comercial
- 3.10 Puentes, Acueductos
- 3.11 Estación Ferrocarril
- 4.1 Casinos, Congresos, Salones
- 4.2 Teatros, Cines
- 4.3 Hostelería
- 5.1 Industrial
- 5.2 Administrativo privado
- 5.3 Investigación
- 6.1 Residencial
- 6.2 Colegios Mayores, Residencias / Hoteles
- 6.3 Vivienda unifamiliar aislada
- 6.4 Vivienda unifamiliar adosada

4.2 Número de plantas.

Número de plantas sobre rasante.

4.3 Relación de la edificación con la calle.

Se consideran los casos siguientes:

- Alineada
- Retranqueada
- Mixta

4.4 Relación de la edificación con la parcela.

Se consideran los casos siguientes:

- Manzana cerrada
- En hilera
- Centrada
- Singular
- Abierta

4.5 Ocupación en planta por la edificación

Se clasifican aproximadamente en tres niveles de ocupación:

- Total
- Parcial alta
- Parcial baja

4.6 Uso / aprovechamiento actual por plantas de la edificación

Se detallará por plantas, el uso actual.

5. INTERÉS HISTÓRICO Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

Descripción y Justificación del interés del edificio y, en consecuencia, de su catalogación

5.1 Interés Histórico del edificio

Resumen de la valoración que se realiza en este apartado, eligiendo entre:

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo

5.2 Época y Autor

5.3 Criterios de Valoración

Según el listado siguiente:

- Ejemplo representativo de una tipología de interés.
- Su ubicación en un entorno de interés.
- Su buen estado de conservación (sobre el interés original).
- Su riesgo de desaparición.
- Su significación histórica en sí misma.
- Su reconocimiento oficial, académico o documental.
- Su singularidad.
- Su excepcionalidad o rareza.
- Ser representativo de una etapa histórica, económica o cultural.
- Su valor arquitectónico o decorativo.
- Su valor etnográfico.

5.4 Descripción, noticias y referencias históricas

Descripción basada en fuentes bibliográficas cuando éstas existan, o descripción propia de las características básicas del edificio, en relación con la valoración propuesta.

5.5 Bibliografía y documentación gráfica

Relación de referencias existentes, mediante códigos que identifiquen las fuentes utilizadas.

6. INTERÉS DE DETALLES DEL EDIFICIO

Se realiza en base a la valoración incluida en las fichas o catálogos anteriores y los trabajos de campo realizados sobre:

- Entorno
- Fachada
- Parcela y Jardín
- Interior

Con una valoración resumen del interés:

- Muy alto
- Alto
- Medio
- Bajo

7. CALIDAD CONSTRUCTIVA

Descripción de los materiales de fachada, carpintería exterior y cubierta.

8. ESTADO DEL EDIFICIO E INTERVENCIONES POSIBLES

8.1 Estado global

- Apreciación general, eligiendo entre:
- Aceptable
- Ruina
- En obras
- Sustituido
- Bueno
- Abandono
- Restaurado recientemente
- Deficiente
- Deficiente-ruina
- Derruido

8.2 Aprovechamiento

Será el existente o el que se derive del Planeamiento vigente.

8.3 Tipo de intervención

De acuerdo con las determinaciones del Plan Especial:

- Intervenciones de general aplicación (siempre permitidas): conservación y mantenimiento, consolidación y reparación, restauración y recuperación.
- Otras intervenciones según nivel de protección: acondicionamiento, reestructuración, ampliación y reconstrucción.

9. OBSERVACIONES Y SINGULARIDADES

Este apartado permite reseñar datos más concretos del edificio, que no hayan sido suficientemente incorporados en el conjunto de la ficha.

BIBLIOGRAFÍA

- ALONSO DE LA SIERRA FERNÁNDEZ, J. y VENTURA MARTÍNEZ, J. J. (1987): «Excavación arqueológica de urgencia en el Camino de la Farfana (Osuna, Sevilla), 1985», Anuario Arqueológico de Andalucía 1985, t. III, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 304-308.
- CÍVICO LOZANO, C. (2021): Informe Preliminar. A.A.P. Control arqueológico de movimientos de tierra. Reurbanización de Calle Carrera. Osuna (Sevilla). Inédito, depositado en la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Sevilla.
- CORZO PÉREZ, S. (2001): Informe preliminar de la intervención arqueológica de urgencia en el solar n.º 30-32 de la C/ Carrera (Osuna, Sevilla), Informe arqueológico

inédito de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Sevilla, Sevilla.

- CORZO PÉREZ, S. (2019): A.A.P. Análisis de estructuras emergentes, por el proyecto de rehabilitación de la Cilla del Cabildo, en Calle San Pedro nº16, de Osuna (Sevilla). Informe Preliminar Inédito, depositado en la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Sevilla.
- CORZO SÁNCHEZ, R. (1979): «Arqueología de Osuna», Archivo Hispalense nº 189.
- CAMPOS CARRASCO, J. M. (1989): «Análisis de la evolución espacial y urbana de Urso», González Fernández, J. (ed.), Estudios sobre Urso. Colonia Iulia Genetiva, Ediciones Alfar, Sevilla.
- DELGADO CANELA, M. (2021): Informe preliminar de la intervención arqueológica preventiva de Control de movimientos de tierra en tramo II (La Turquilla-Osuna) de las obras necesarias para la mejora de la calidad y garantía de abastecimiento a las poblaciones de la Sierra Sur de Sevilla. Excavación en depósitos Farfana III, de Osuna (Sevilla). Inédito de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Sevilla, Sevilla.
- FLORINDO SÁNCHEZ, R. (2002): Memoria Intervención Arqueológica de Urgencia en Plaza de Santa Rita n.º 6 y 7, Osuna (Sevilla), Inédita depositada en la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Sevilla, Sevilla.
- FLORINDO SÁNCHEZ, R. (2004): «Intervención arqueológica de urgencia en plaza de Santa Rita n.º 6 y 7, Osuna (Sevilla)», Anuario Arqueológico de Andalucía 2001, t. III, vol. 2, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 937-944.
- GAVIRA BERDUGO, M. A. (2004): Informe arqueológico preventivo sobre el solar C/Santa Ana 2, Osuna (Sevilla). Noviembre 2004, informe arqueológico inédito de la Delegación Territorial Cultura, Turismo y Deporte en Sevilla, Sevilla.
- KALAS PORRAS, Z. (2008): Memoria preliminar de la intervención arqueológica preventiva calle Capitán, nº 1, Osuna (Sevilla), Inédita de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Sevilla.
- LEDESMA GÁMEZ, F. (2003): Las murallas de Osuna, Fundación El Monte, Sevilla
- LÓPEZ LOBATO, D. (2009): Memoria científica. Intervención Arqueológica Preventiva en la C/ Cueto nº29 de Osuna, Sevilla. 2009. Inédito depositado en la Delegación Provincial de Cultura.
- LÓPEZ RODRÍGUEZ, R.; SALINAS VILLEGAS, J. M. y GARCÍA CEREZO, J. (2010): «Actividad arqueológica preventiva: C/ Tesorero, 6, y Santa Clara, 3. Osuna, Sevilla», Anuario Arqueológico de Andalucía 2005, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 3030-3037.
- LUQUE PÉREZ, M.; KALAS PORRAS, Z. A.; FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, C.; MORENO DE SOTO, P. J.; NAVARRO CARMONA, E. y RODRÍGUEZ TOUS, J. M.^a

- (2010): «Intervención arqueológica preventiva, C/ Alpechín n.º 31, Osuna (Sevilla)», Anuario Arqueológico de Andalucía 2005, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 3072-3083.
- PACHÓN ROMERO, J. A. (2002): «Modelos de asentamiento en la Osuna prerromana», Chaves Tristán, F. (ed.), Urso. A la búsqueda de su pasado, Fundación de Cultura García Blanco, Osuna, pp. 53-98.
 - PACHÓN ROMERO, J. A. (2007): «Osuna y sus silos rupestres. Arqueología subterránea, desde la prehistoria a la romanidad», Cuadernos de los Amigos de los Museos de Osuna, n.º 9, pp. 22-28.
 - PACHÓN ROMERO, J. A. (2011): «De la Urso tardo-republicana a la colonia Genetiva Iulia. Un análisis desde la historiografía y la arqueología», González Fernández, J. y Saquete Chamizo, J. C. (eds.), Colonias de César y Augusto en la Andalucía romana, (Hispania Antigua. Serie Histórica, 6), L'Erma di Bretschneider, Roma, pp. 187-222.
 - PEREZ RANGEL, J.A. (2014): Memoria científica. Intervención Arqueológica preventiva en el solar municipal de la C/ Caldenegros. Inédito, depositado en la Delegación de Cultura de Sevilla.
 - PÉREZ SÁNCHEZ, M.; FLORINDO SÁNCHEZ, R. y FERNÁNDEZ FLORES, A. (2005): «Intervención arqueológica de urgencia en C/ Santa Clara 3, C/ Tesoreros 6 de Osuna (Sevilla)», Anuario Arqueológico de Andalucía 2002, t. III vol. 2, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 534-545.
 - QUEIPO DE LLANO MARTÍNEZ, G. (2008): Informe de incidencias. Proyecto de pavimentación explanada de la Colegiata. Osuna (Sevilla), informe inédito del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Osuna.
 - QUEIPO DE LLANO MARTÍNEZ, G. (2009): Actividad arqueológica preventiva. Control de movimientos de tierras. Manzana catastral 37324 Parcela 31. Osuna (Sevilla). Memoria final. Febrero 2009, memoria inédita de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Sevilla.
 - QUEIPO DE LLANO MARTÍNEZ, G. (2011): Actividad arqueológica preventiva. Excavación arqueológica. Manzana catastral 37324 Parcela 31. Calle Caldenegros. Osuna (Sevilla). Memoria final. Agosto 2011, memoria inédita de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Sevilla.
 - RODRÍGUEZ AZOGUE, A. y FERNÁNDEZ FLORES, A. (2010): «Intervención arqueológica de apoyo a la restauración en la iglesia de San Carlos de Osuna (Sevilla)», Anuario Arqueológico de Andalucía 2006, Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 4717-4742.
 - ROMERO PAREDES, C.; CARRASCO GÓMEZ, I. y VERA CRUZ, E. (2001): Informe sobre la vigilancia arqueológica realizada en la sede judicial del Partido de Osuna, situado en un inmueble sito en la calle de La Huerta número 10, informe arqueológico inédito de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Sevilla, Sevilla.
 - RUIZ CECILIA, J. I. (2001): «Seguimiento arqueológico en cuesta de los Cipreses, Osuna (Sevilla), 1998/99», Anuario Arqueológico de Andalucía 1998, t. III vol. 2, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 1062-1073.
 - RUIZ CECILIA, J. I. (2005c): «I Fase de la I.A.U. en los terrenos municipales de la Farfana Alta, Osuna (Sevilla), 2002», Anuario Arqueológico de Andalucía 2002, t. III vol. 2, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 577-585.
 - RUIZ CECILIA, J. I. (2004): «Intervención arqueológica de urgencia en C/. Caldenegros, Osuna (Sevilla), 2000/01», Anuario Arqueológico de Andalucía 2001, t. III, vol. 2, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 929-936.
 - RUIZ CECILIA, J. I. (2005): «Control arqueológico en la plataforma exterior de la Universidad de Osuna (Sevilla), 2002», Anuario Arqueológico de Andalucía 2002, t. III vol. 2, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 546-560.
 - RUIZ CECILIA, J. I. (2015): TESIS DOCTORAL. Urso (Osuna): Estudio y Gestión de un yacimiento arqueológico. Universidad de Sevilla
 - RUIZ CECILIA, J. I.; DOMÍNGUEZ BERENJENO, E. L. y CERVERA POZO, L. (2006): «Control arqueológico de obras de cimentación realizada en los terrenos municipales de Farfana Alta», Anuario Arqueológico de Andalucía 2003, t. III vol. 2, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 412-423.
 - RUIZ CECILIA, J. I. y FERNÁNDEZ FLORES, A. ([1999]): Seguimiento Arqueológico en Plaza Mayor 11 y 12, Osuna (Sevilla), Informe arqueológico inédito de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Sevilla, Sevilla.
 - RUIZ CECILIA, J. I. y FERNÁNDEZ FLORES, A. (2002): «Intervención arqueológica de urgencia en C/ La Huerta 3 y 5, Osuna (Sevilla), 1999», Anuario Arqueológico de Andalucía 1999, t. III vol. 2, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 1041-1053.
 - SALAS ÁLVAREZ, J de la A. y PÉREZ RANGEL, J. A. (1990): «Intervención arqueológica de urgencia en "la Torre del Agua" (Osuna, Sevilla)», Anuario Arqueológico de Andalucía 1988, t. III, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 386-391.
 - SÁNCHEZ GIL DE MONTES, J. y SALAS ÁLVAREZ, J. de la A. (2001): «Intervención arqueológica de urgencia en el solar C/ Asistente Arjona 6-8, Osuna (Sevilla). El arrabal Oeste de la ciudad almohade de Uxuna», Anuario Arqueológico de Andalucía 1996, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 677-687.

- SANTA CRUZ MARTÍN, A. (2022): A.A.P. “Control arqueológico de movimientos de tierra. “Proyecto básico para rehabilitación de vivienda entre medianeras en Calle Higueral, 5. Osuna (Sevilla)”
- SANTA CRUZ MARTÍN, A. (2023): A.A.P. “Control arqueológico de movimientos de tierra. Proyecto Modificado de reurbanización de calle Carrera. Fase 2, tramo entre Plaza Rodríguez Marín a Calle San Cristóbal. Osuna (Sevilla)”
- SEMPERE DÍAZ, S. ([2013]): Memoria final de la obra “Rehabilitación y reforma del convento de Santa Catalina para residencia de discapacitados y centro de día”, memoria inédita de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Sevilla.
- SUÁREZ PÁEZ, J. A. (2009): Memoria final de la actividad arqueológica preventiva calle La Huerta n.º 12, Osuna. Sevilla, memoria inédita de la Delegación Territorial de Educación Cultura y Deporte en Sevilla.
- VARGAS JIMÉNEZ, J. M. (1995): «Excavación arqueológica de urgencia en la Farfana Alta. Osuna (Sevilla). 1992», Anuario Arqueológico de Andalucía 1992, t. III, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 746-760.
- VARGAS JIMÉNEZ, J. M. y ROMO SALAS, A. S. (2005): «El monasterio de la Encarnación de Osuna (Sevilla). Análisis arqueológico de los paramentos septentrionales», Anuario Arqueológico de Andalucía 2002, t. III, vol. 2, Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 525-533.
- VARGAS LORENZO, C. (2012): Control arqueológico de movimiento de tierras en la iglesia de Santo Domingo de Osuna (Sevilla). Informe-memoria, informe inédito de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Sevilla.

ANEXOS

PA - PLANOS DE ANÁLISIS

PP - PLANOS DE PROPUESTA



 ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA				
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA				
Documento:	PLANOS	Fase administrativa	AVANCE	Nº PA
	PLANOS DE ANÁLISIS			Escala
U.T.E:	CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANAZ	Arquitectos:	CARLOS FERRÁN ALFARO FRANCISCO PEÑA FERNÁNDEZ EMMA LUENGO LOPEZ ROCÍO MARTÍN BAUTISTA	LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANAZ HERRERO ARQUITECTOS FRANCISCO NAVAZO SUÁREZ
				Fecha Marzo 2025

LISTA DE PLANOS - AVANCE.

PA – PLANOS DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

1.- ENCUADRE Y SITUACIÓN

- PAISAJE PA-1.1

2.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA

- ENCUADRE GENERAL (S/E) PA-2.1

- EVOLUCIÓN HISTÓRICA – SIGLOS XVI AL XIX (1/2500) PA-2.2

- ÁREAS HOMOGÉNEAS (1/2500) PA-2.3

3.- CONJUNTO HISTÓRICO Y SUBCONJUNTOS

- ESPACIO PÚBLICO Y ESPACIO EDIFICADO (1/5000) PA-3.1

- IDENTIFICACIÓN SUBCONJUNTOS Y NIVELES DE INTERÉS (1/8000) PA-3.2

- VALORACIÓN SUBCONJUNTOS Y ÁREAS AMBIENTALES (1/2500) PA-3.4

4.- BIENES Y ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

5.- ANÁLISIS MORFOLÓGICO

- ÉPOCAS Y SUPERFICIES DE PARCELAS (1/2500) PA-5.1.1

- ÉPOCAS Y SUPERFICIES DE PARCELA EN CADA ÉPOCA (1/5000) PA-5.1.2

- ÉPOCAS, PARCELAS C/ FRENTE A DOS CALLES (1/2500) PA-5.2.1

- ÉPOCAS, PARCELAS C/ FRENTE A DOS CALLES EN CADA ÉPOCA (1/5000) PA-5.2.2

- ÉPOCAS Y LONGITUD FRENTE DE PARCELA (1/2500) PA-5.3.1

- ÉPOCAS Y LONGITUD FRENTE DE PARCELA EN CADA ÉPOCA (1/5000) PA-5.3.2

- VACÍOS URBANOS (1/2500) PA-5.4

6.- USOS Y TIPOLOGÍAS

- USOS NO RESIDENCIALES – ESQUEMAS 1 (1/5000) PA-6.3.1

- USOS NO RESIDENCIALES – ESQUEMAS 2 (1/5000) PA-6.3.2

- USOS RESIDENCIALES – ESQUEMAS 1 (1/5000) PA-6.5.1

- USOS RESIDENCIALES – ESQUEMAS 2 (1/5000) PA-6.5.2

- USOS RESIDENCIALES - TIPOLOGÍA CASA PATIO ALARGADA (1/2500) PA-6.6.1

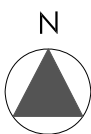
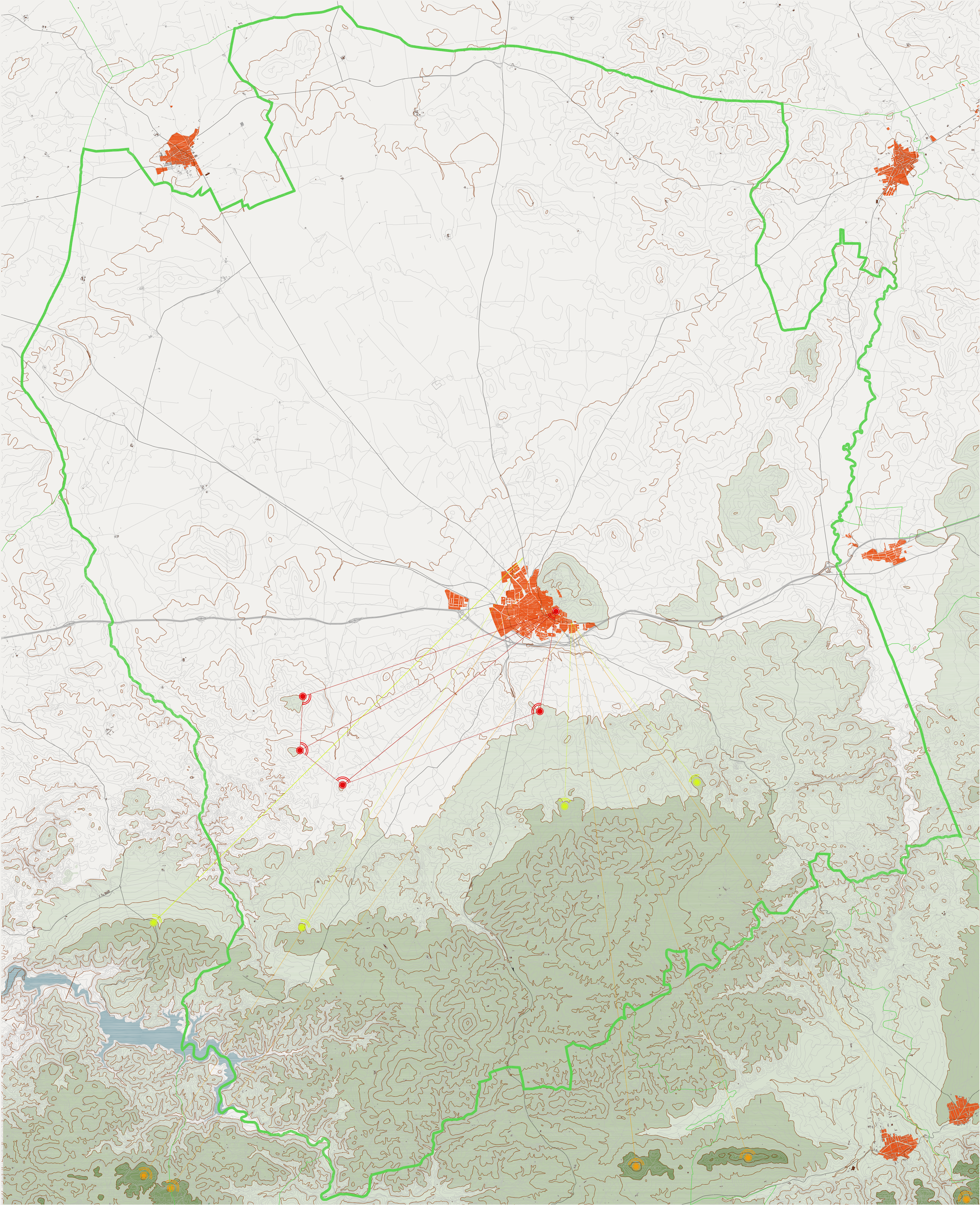
- USOS RESIDENCIALES - TIPOLOGÍA CASA PATIO (1/2500) PA-6.6.2

7.- ESTRUCTURA Y JERARQUÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

- PENDIENTES VIARIO Y ARBOLADO (1/2500) PA-7.2

- ESPACIO PÚBLICOS, VIARIO, TOPOGRAFÍA Y ANCHURAS (1/2500) PA-7.3

- PAVIMENTOS VIARIO, SENTIDOS CIRCULACIÓN Y SECCIONES (1/2500) PA-7.4



- VISTAS COTA +300
- VISTAS COTA +400
- VISTAS COTA +500

- COTA +300
- COTA +400
- COTA +500

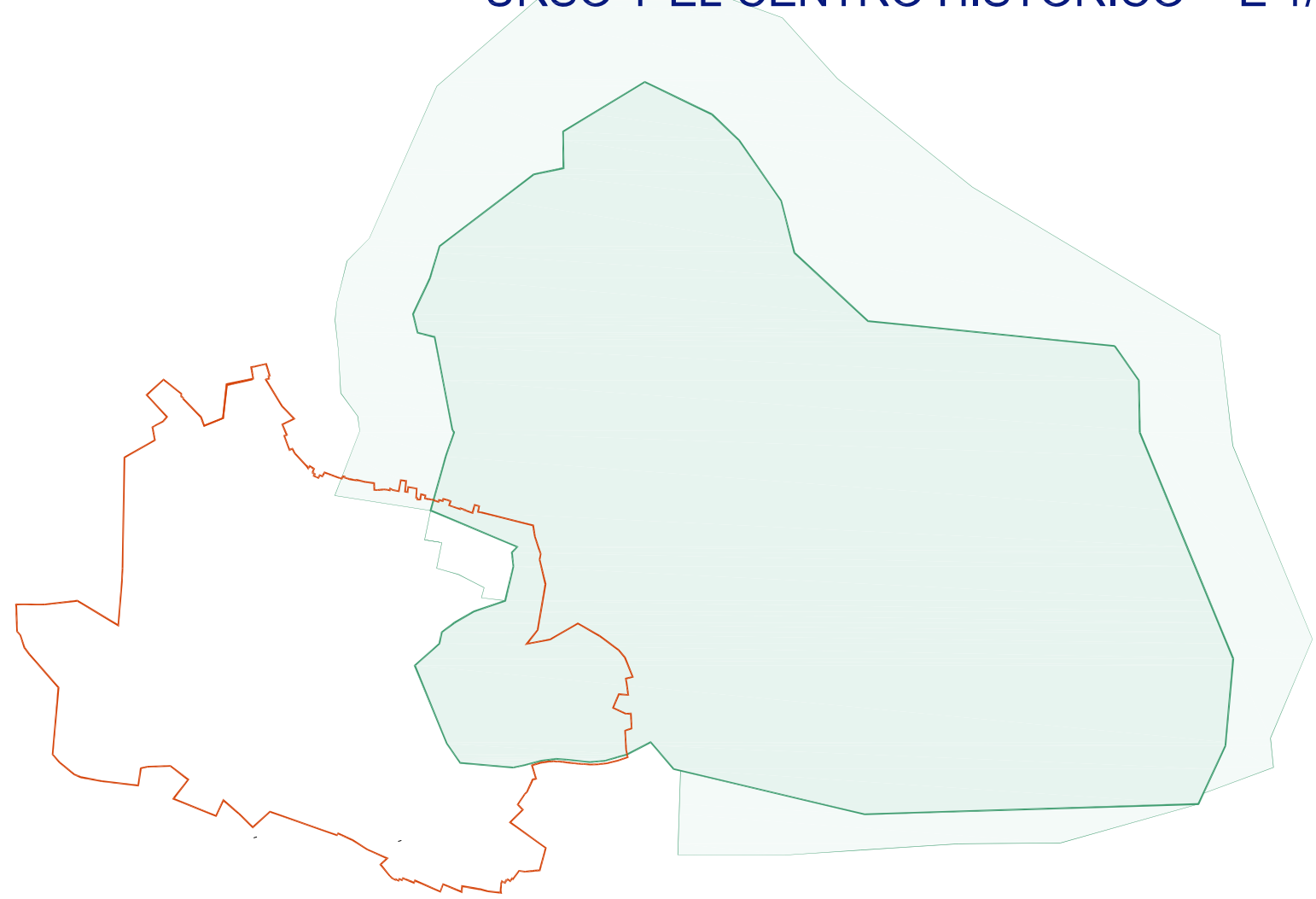


ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

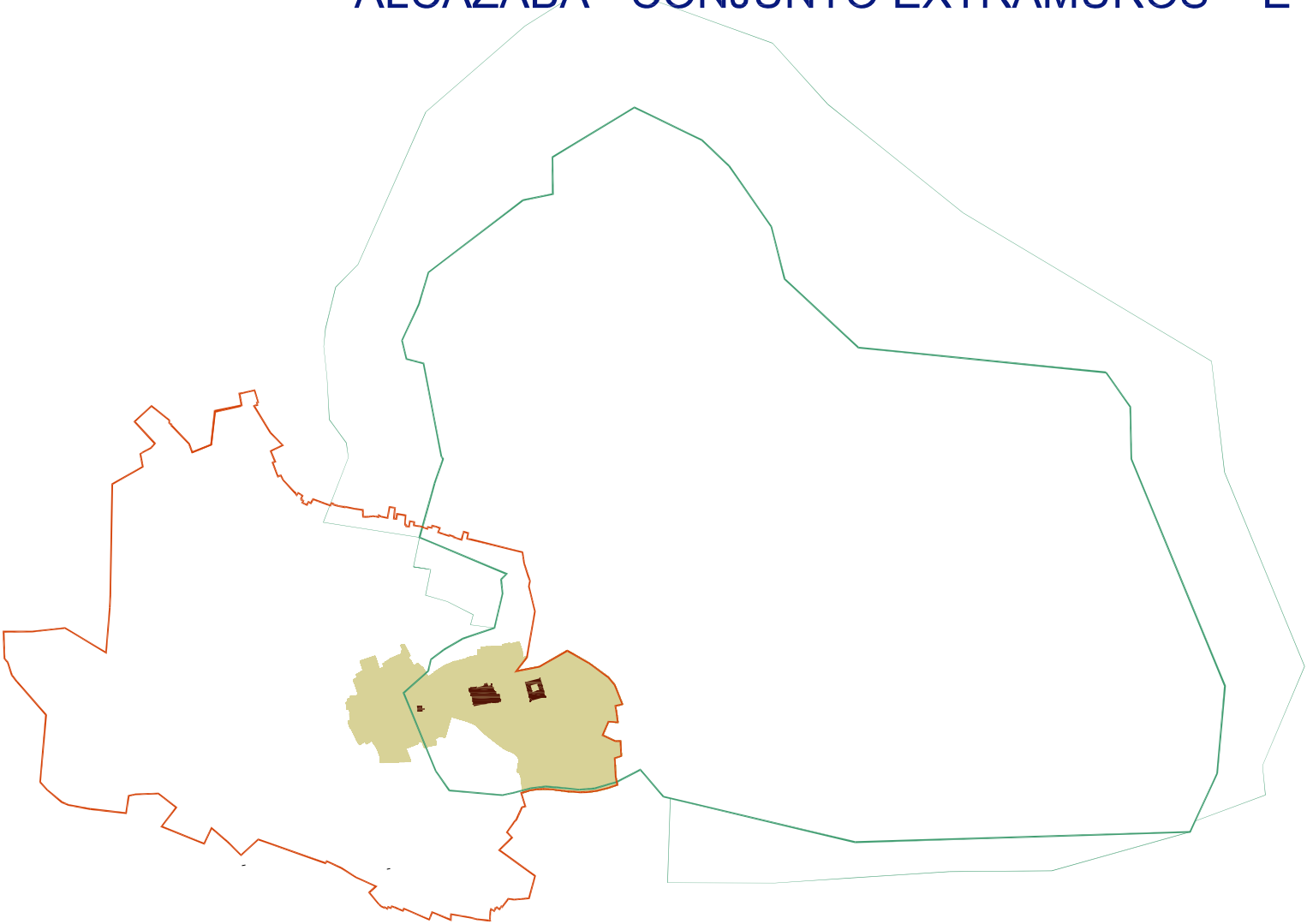
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento:	PLANOS DE ANÁLISIS	Fase administrativa: AVANCE	Nº: PA-1.1
	1 - ENCUADRE Y SITUACIÓN		Escala: 1/50.000
	PAISAJE		Fecha: Marzo 2025
U.T.E:	CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS BERNABÉ FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANZ	Arquitectos: CARLOS FERRÁN ALFARO FRANCISCO FERRÁN FERNÁNDEZ EMMA LUENGO LÓPEZ RODOLFO MARTÍN GARCÍA	LUIS BERNABÉ FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANZ FERNANDO ARQUITECTOS FRANCISCO NAVARRO SUÁREZ

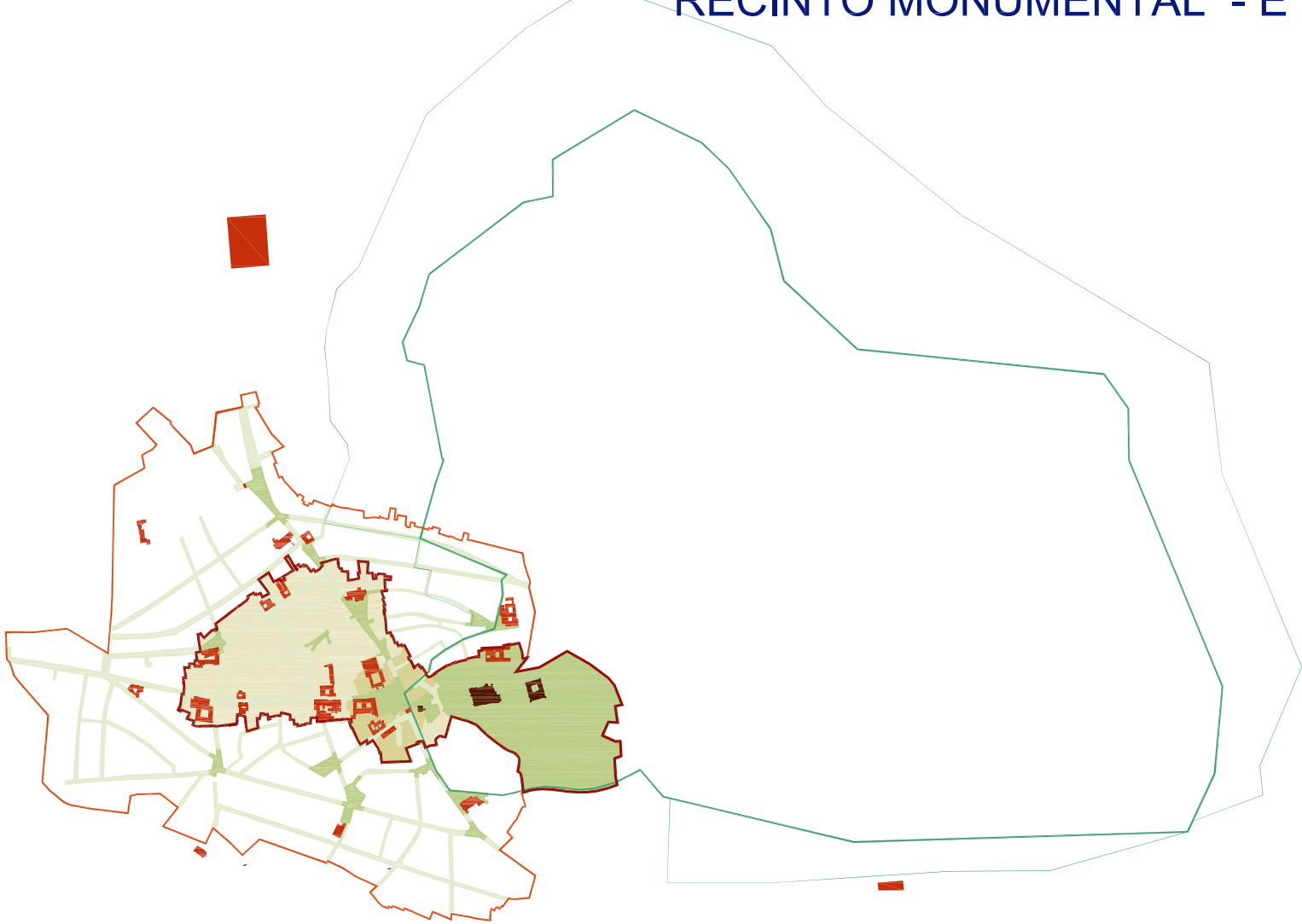
URSO Y EL CENTRO HISTORICO - E 1/15000



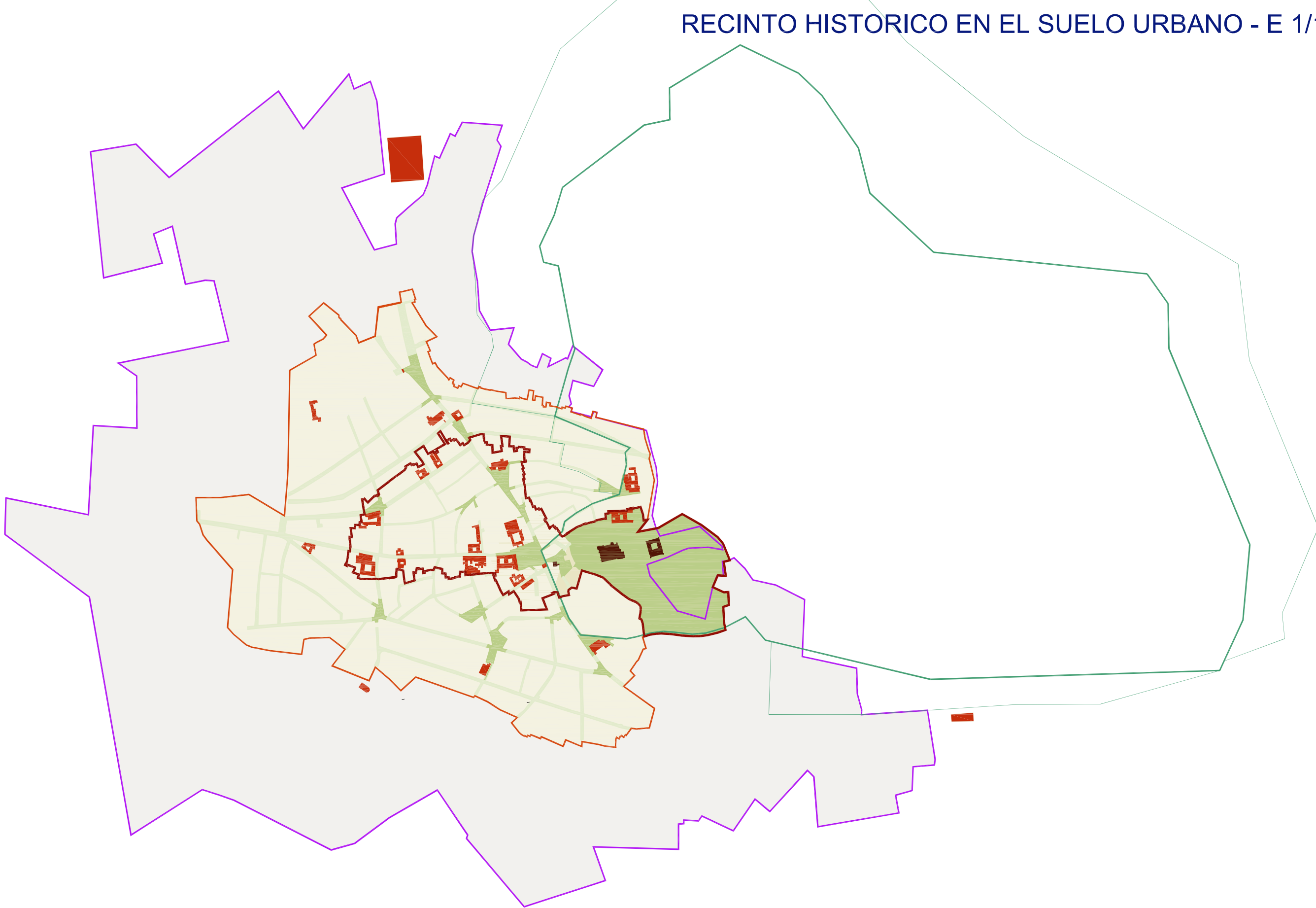
ALCAZABA - CONJUNTO EXTRAMUROS - E 1/15000



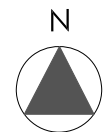
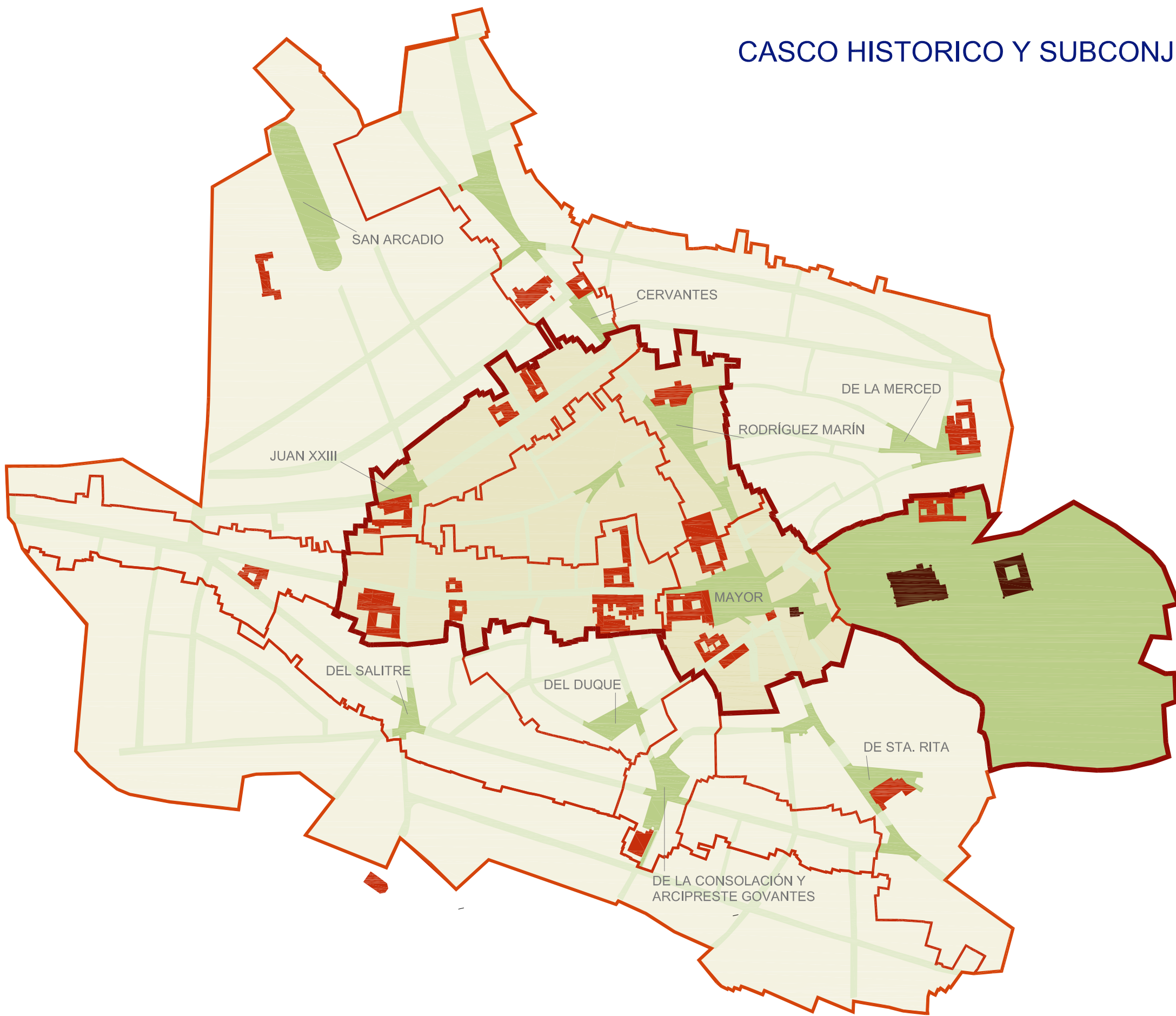
RECINTO MONUMENTAL - E 1/15000



RECINTO HISTORICO EN EL SUELO URBANO - E 1/10000



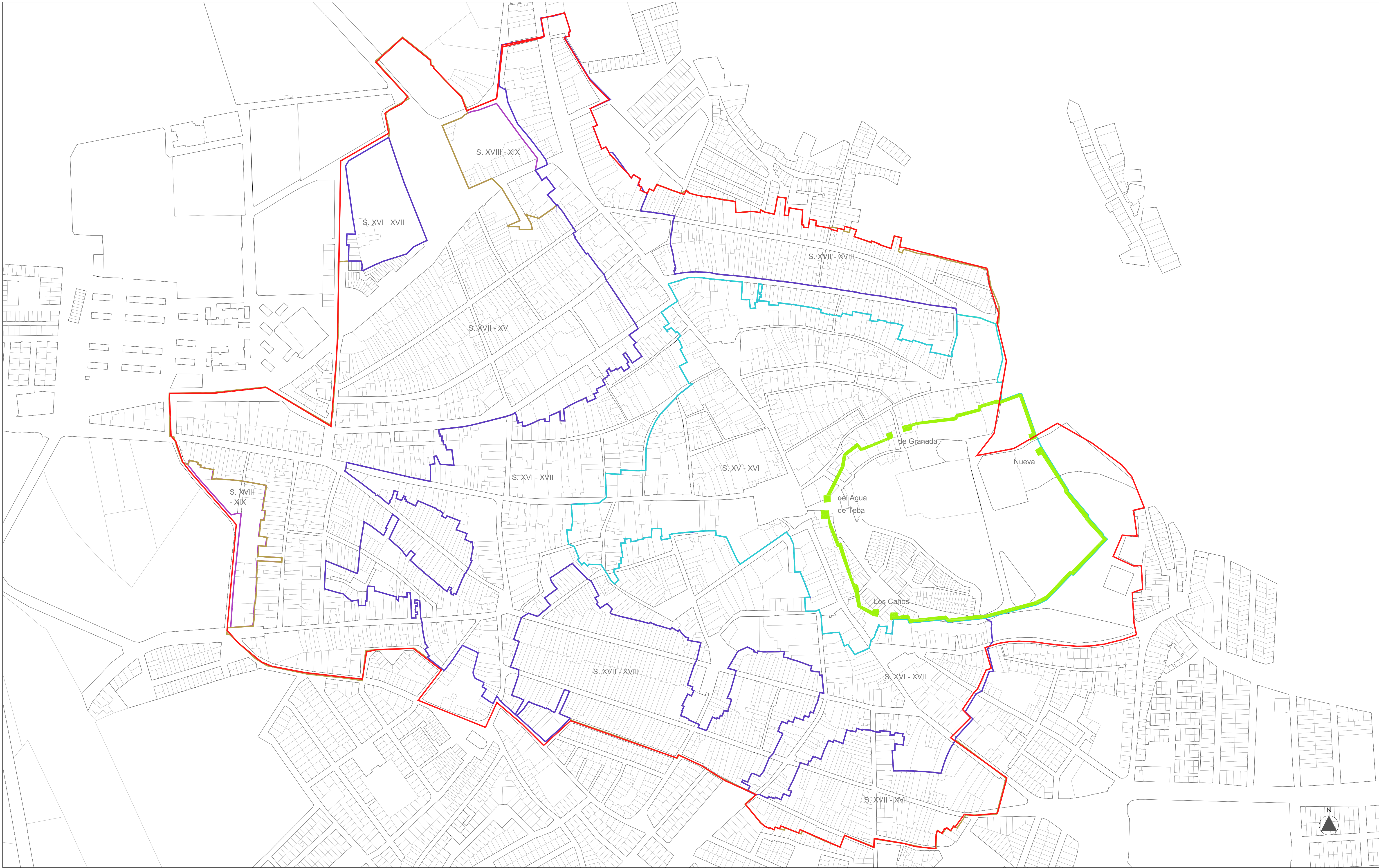
CASCO HISTORICO Y SUBCONJUNTOS - E 1/5000



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento:	PLANOS DE ANÁLISIS	Fase administrativa:	AVANCE	Nº:	PA-2.1
	2 - EVOLUCIÓN HISTÓRICA ENCUADRE GENERAL			Escala:	1/5000-1/10000 1/15000
U.T.E:	CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANZ	Arquitectos:	CARLOS FERRÁN ALFARO FRANCISCO FERRÁN FERNÁNDEZ EDNA LUZARGO LÓPEZ RODOLFO MARTÍN GUTIÉRREZ	LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANZ HERRERO ARQUITECTOS FRANCISCO FERRÁN FERNÁNDEZ	Fecha: Marzo 2025



EVOLUCIÓN HISTÓRICA	
	MURALLA
	S. XV - XVI
	S. XVI - XVII
	S. XVII - XVIII
	S. XVIII - XIX
	LÍMITE CH

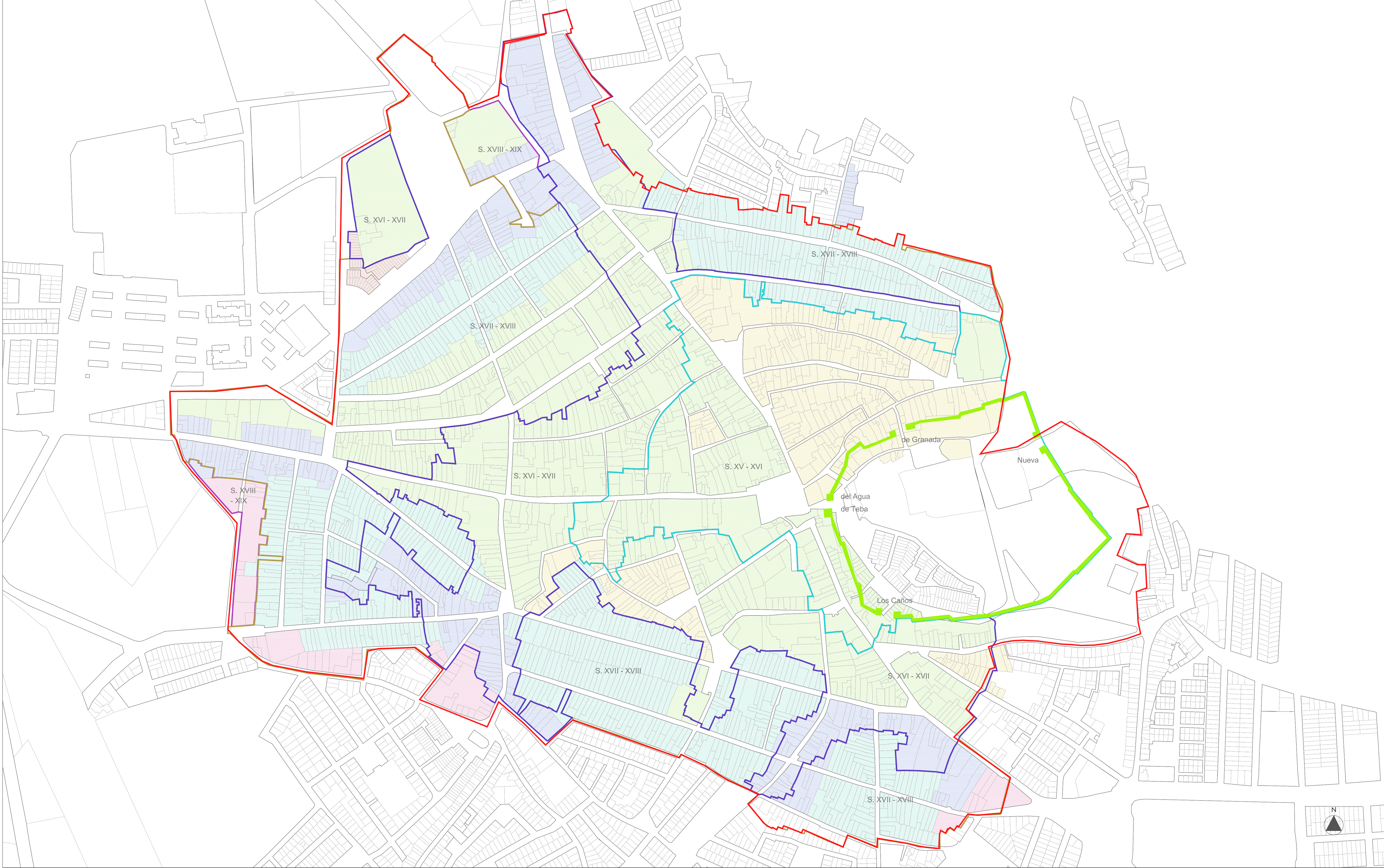




ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento:	PLANOS DE ANÁLISIS	Fase administrativa:	AVANCE	Nº:	PA-2.2	
2 - EVOLUCIÓN HISTÓRICA EVOLUCIÓN HISTÓRICA - SIGLOS XVI - XIX				Escala:	1/2500	
U.T.E.:	CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANZ	Arquitectos:	CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ FRANCISCO FERRÁN ARANZ EDNA LUZARGO LOPEZ RODOLFO MARTÍN GUTIÉRREZ	LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANZ HERRERO ARQUITECTOS FRANCISCO MARINO SUAREZ	Fecha:	Marzo 2025



EVOLUCIÓN HISTÓRICA	
	MURALLA
	S. XV - XVI
	S. XVI - XVII
	S. XVII - XVIII
	S. XVIII - XIX
	LÍMITE CH

ÁREAS HOMOGÉNEAS	
	TRAMA IRREGULAR HASTA S. XVI
	TRAMA PROX. ED. SINGULARES S.XVII
	TRAZADOS RECTOS XVII-XVIII
	RESIDENCIAL POPULAR
	EDIFICACIÓN MARGINAL
	ACTUACIONES UNITARIAS





ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

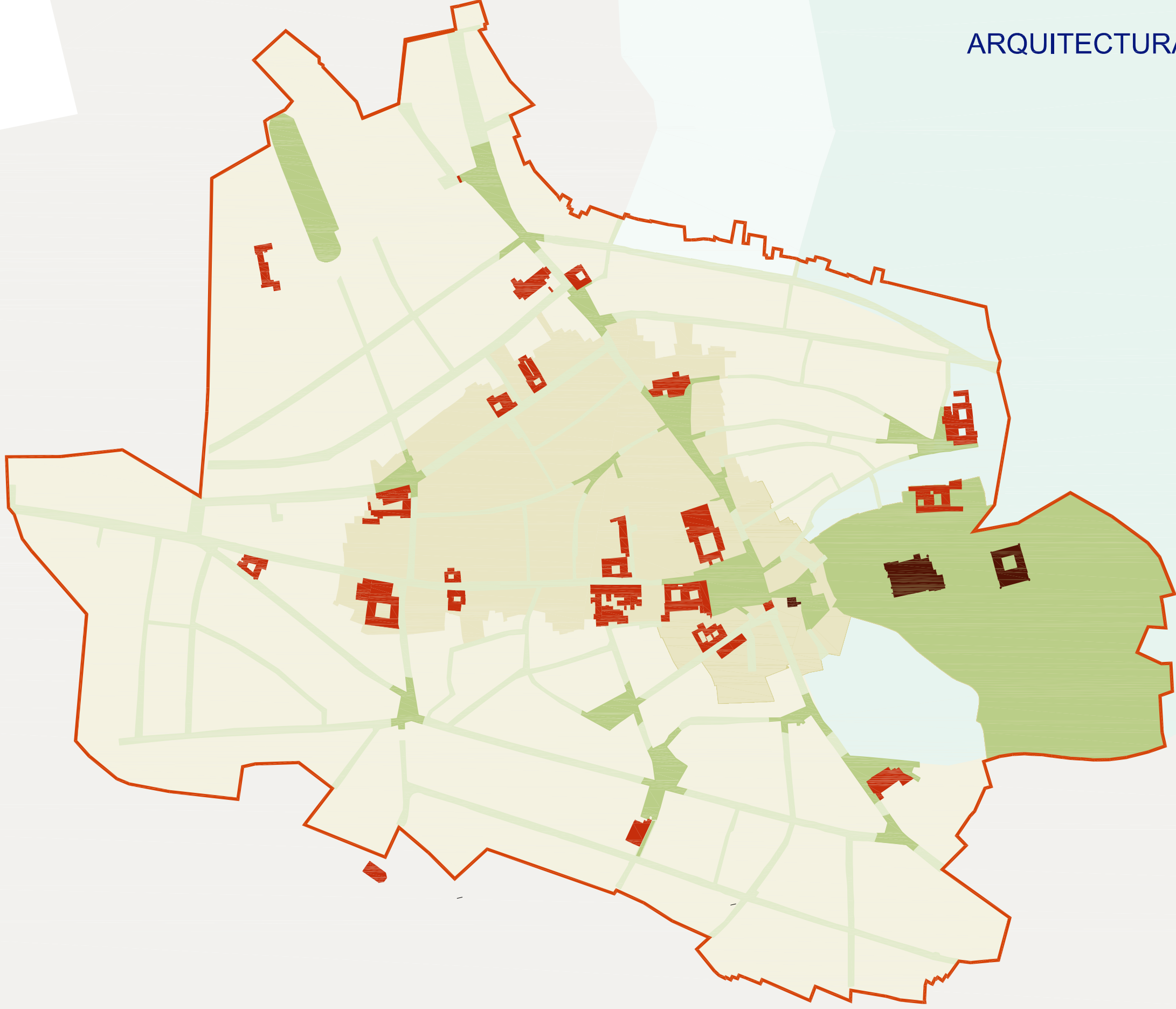
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento:	PLANOS DE ANÁLISIS	Fase administrativa:	AVANCE	Nº:	PA-2.3
	2 - EVOLUCIÓN HISTÓRICA				Escala:
	ÁREAS HOMOGÉNEAS				1/2500
U.T.E.:	CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANÁZ	Arquitectos:	CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ FRANCISCO FERRÁN ARANÁZ EDNA LUZARGO LOPEZ RODOLFO MARTÍN GUTIÉRREZ	LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANÁZ HERRERO ARQUITECTOS FRANCISCO MARINO SUAREZ	Fecha:
					Marzo 2025

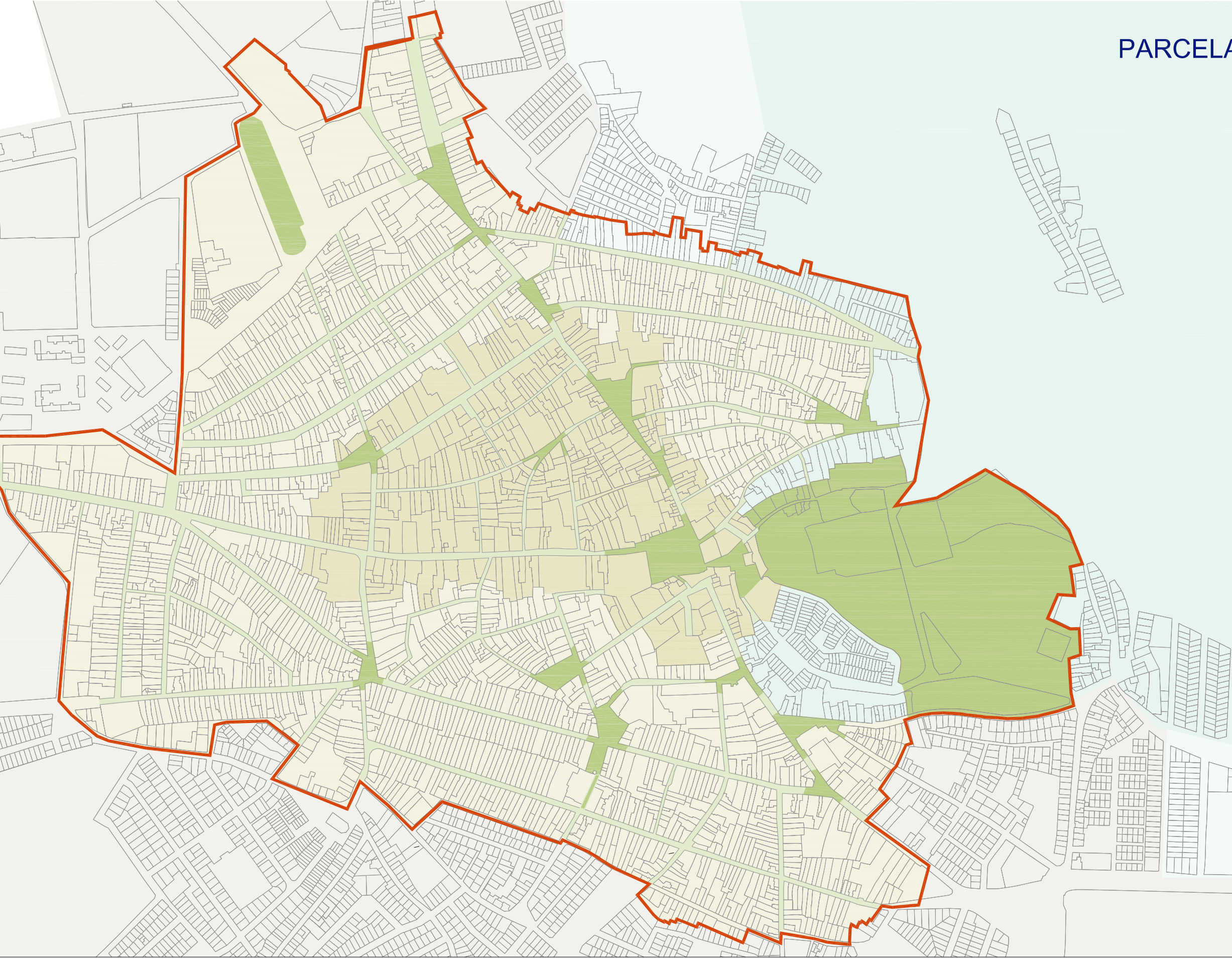
ESPACIO PUBLICO - PLAZAS Y CALLES



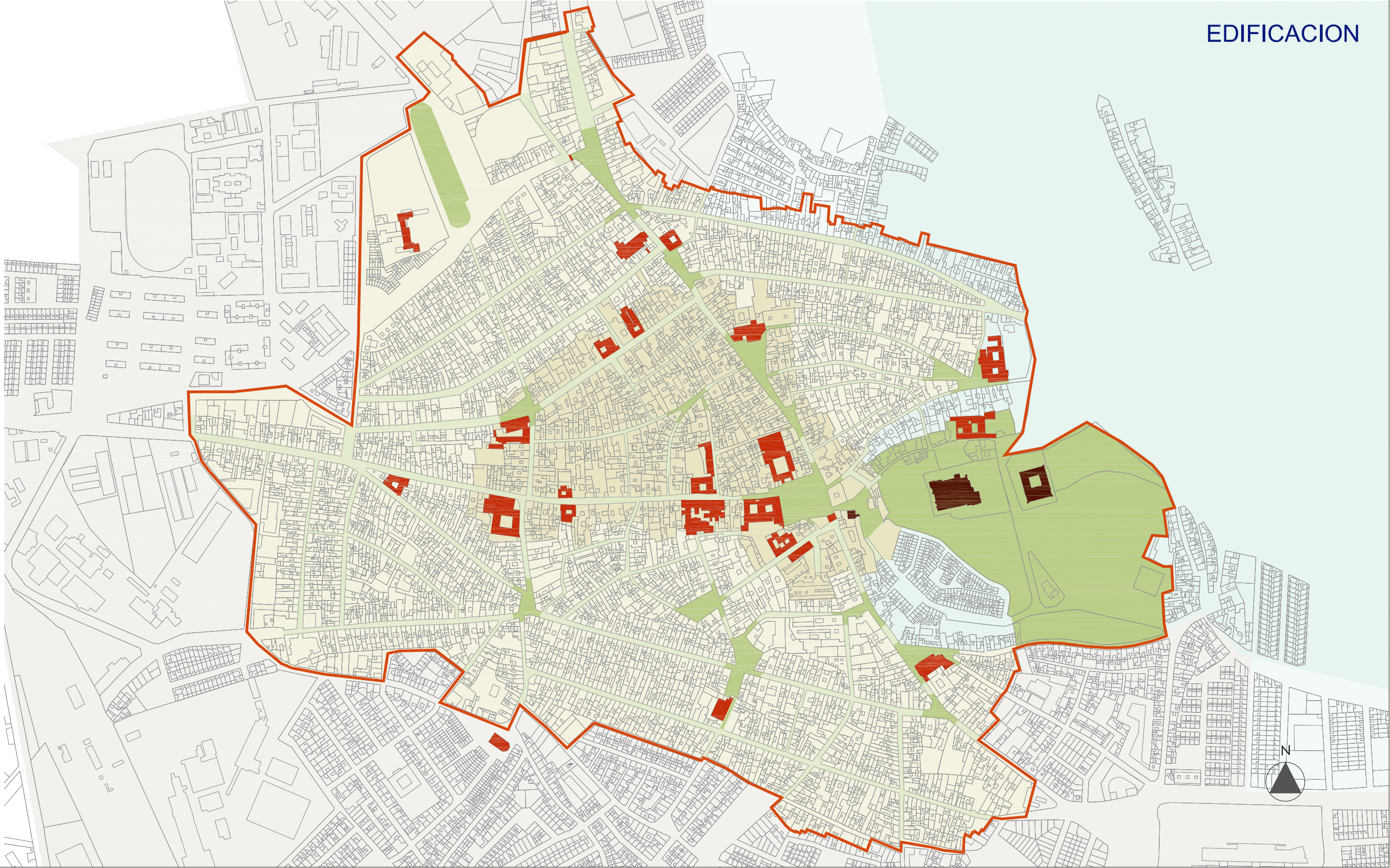
ARQUITECTURAS SINGULARES



PARCELACION



EDIFICACION



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento: PLANOS DE ANÁLISIS Fase administrativa: AVANCE

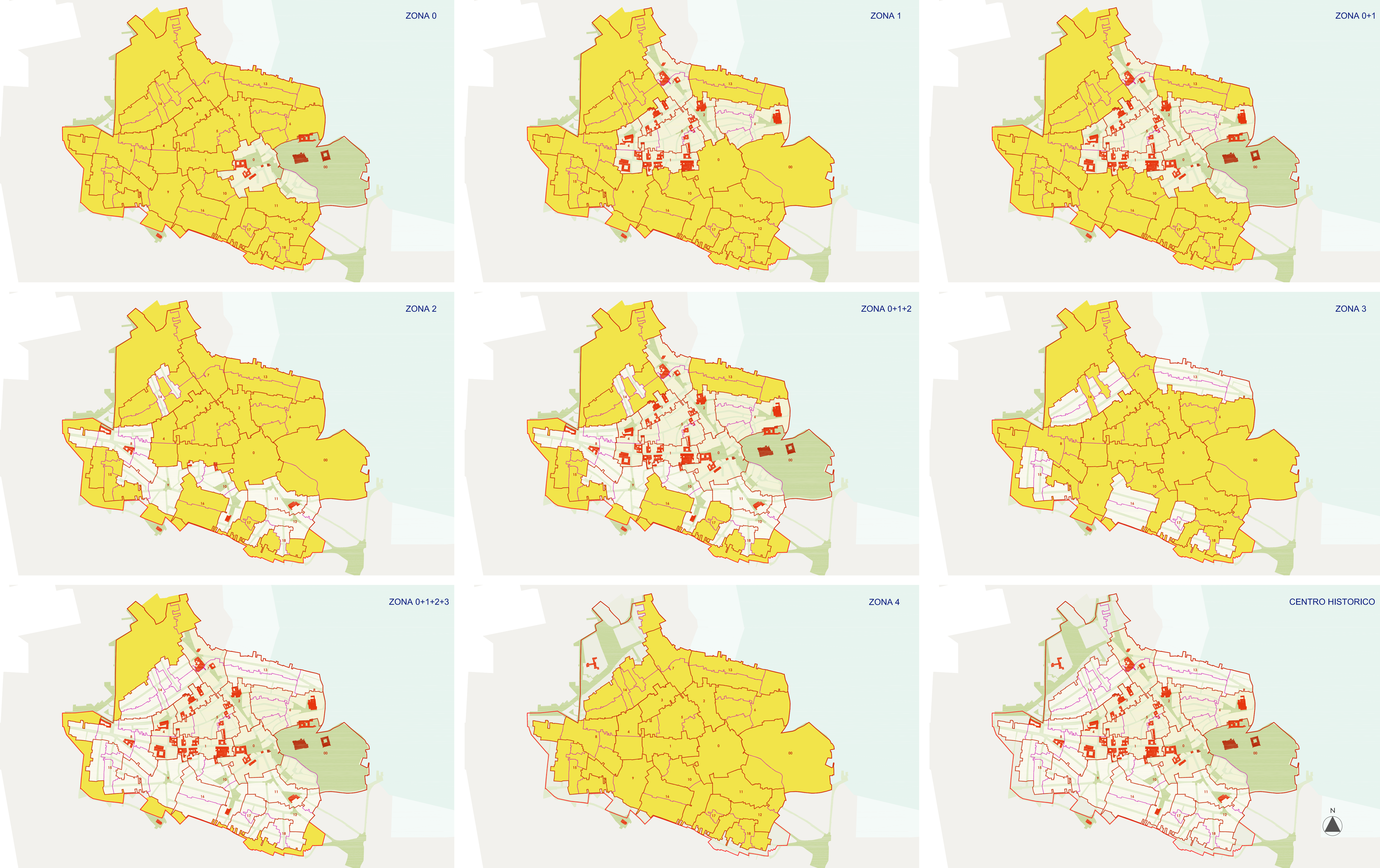
Nº PA-3.1

3 - CONJUNTO HISTÓRICO Y SUBCONJUNTOS
ESPACIO PÚBLICO Y ESPACIO EDIFICADO

Escala: 1/5000

U.T.E.: CARLOS PERRAN ALFARO, LUIS HERRERO FERNÁNDEZ, CARLOS PERRAN ARNÁEZ Arquitectos: CARLOS PERRAN ALFARO, LUIS HERRERO FERNÁNDEZ, FRANCISCO JOSÉ FERNÁNDEZ, EDNA LUISA LÓPEZ, ROGER MARTÍN GUTIÉRREZ, LUIS HERRERO FERNÁNDEZ, CARLOS PERRAN ARNÁEZ, HERRERO ARQUITECTOS, FRANCISCO MANUEL SUÁREZ

Fecha: Marzo 2025



ZONAS DE INTERÉS

	ZONAS 0 y 1
	ZONAS 2 y 3
	ZONA 4
	LÍMITE CH
	SUBCONJUNTOS
	ÁREAS AMBIENTALES

ZONA 0 - ENTORNOS DE B.I.C. INTERÉS MUY ALTO

SUBCONJUNTOS

00 - ALCAZABA (subconjunto de nivel 0)

0 - PLAZA MAYOR (subconjunto nivel 0)

ZONA 1 - CENTRO HISTÓRICO MONUMENTAL INTERÉS MUY ALTO

SUBCONJUNTOS

1 - CALLE SEVILLA (subconjunto de nivel 1)

2 - SANTO DOMINGO (subconjunto de nivel 1)

3 - CALLE SAN PEDRO (subconjunto de nivel 1)

4 - CONVENTOS DE SAN PEDRO Y N.S. CARMEN (nivel 1)

5 - CALLE GORDILLO (subconjunto de nivel 2)

6 - PLAZA DE LA MERCED. ARRABAL (subconjunto nivel 2)

7 - PLAZA DE CERVANTES (subconjunto de nivel 2)

ZONA 2 - EJES EXTENSIONES ANTIGUAS INTERÉS ALTO

SUBCONJUNTOS

8 - SOR ÁNGELA DE LA CRUZ (subconjunto nivel 2)

9 - PLAZA DEL SALITRE (subconjunto de nivel 2)

10 - PLAZA DE LA CONSOLACIÓN (subcjo nivel 2)

11 - PLAZA DE SANTA RITA (subconjunto de nivel 2)

12 - CALLE ANTEQUERA (subconjunto nivel 2)

ZONA 3 - TRAZADOS RECTOS Y REGULARES INTERÉS MEDIO

SUBCONJUNTOS

13 - CALLE SAN CRISTÓBAL / GRANADA (subcjo nivel 3)

14 - CALLE LA CILLA / AGUILAR (subconjunto de nivel 3)

15 - CALLE FERNÁN GONZÁLEZ / MANCILLA (subcjo nivel 3)

16 - CALLE ANTEQUERA / CRUZ 1 (subconjunto de nivel 3)

17 - CALLE ANTEQUERA / CRUZ 2 (subconjunto de nivel 3)

18 - CALLE CRUZ 3 (subconjunto de nivel 3)

ZONA 4 - BORDES CJTO HISTÓRICO INTERÉS BAJO

- BORDES SUR, OESTE Y NORTE

ESPACIO PÚBLICO PLAZAS / CALLES

SUELO URBANO

ZONA ARQUEOLÓGICA URSO Y ÁREA DE PROTECCIÓN

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento: PLANOS DE ANÁLISIS Fase administrativa: AVANCE Nº: PA-3.2

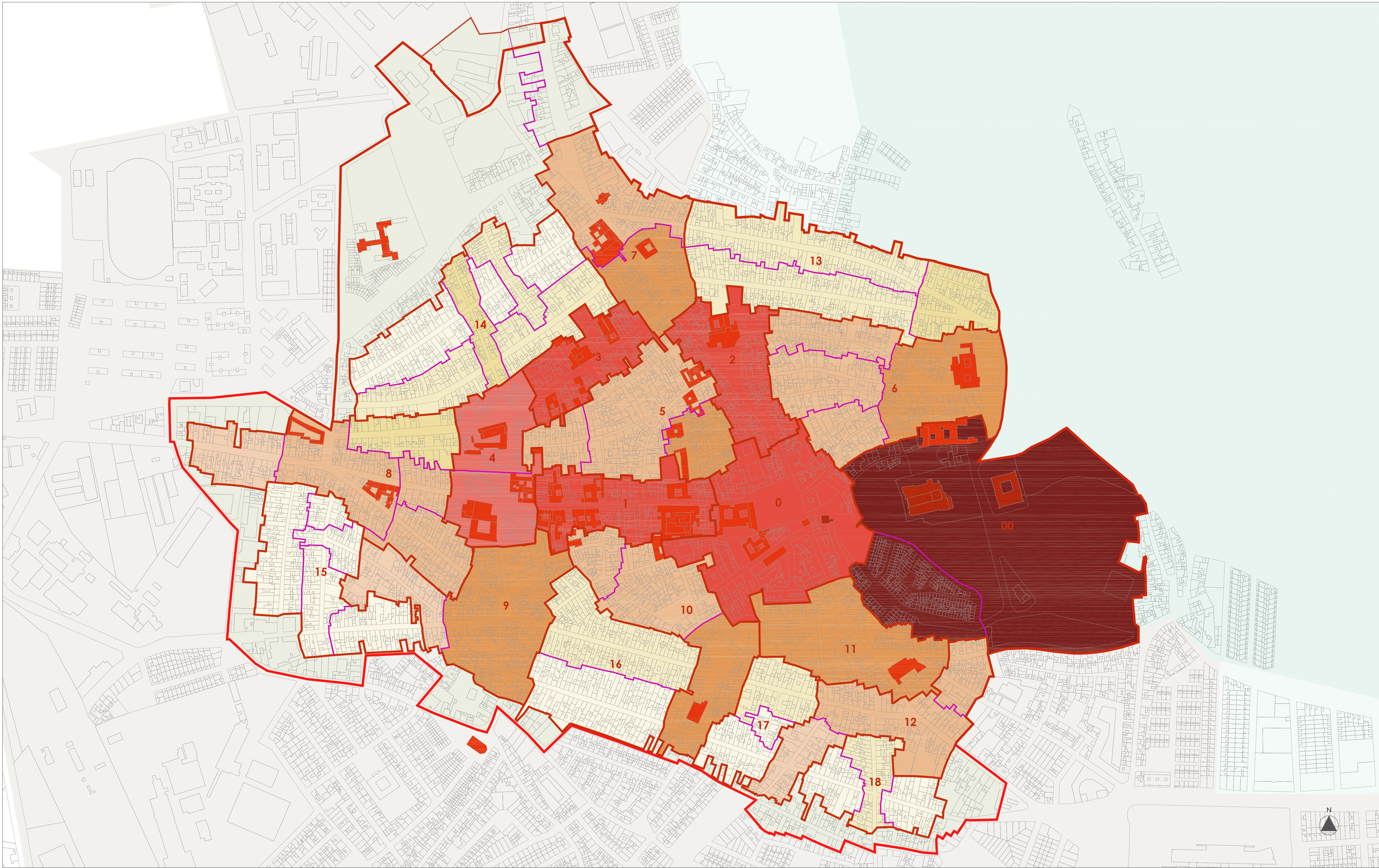
3 - CONJUNTO HISTÓRICO Y SUBCONJUNTOS IDENTIFICACIÓN DE ZONAS DE INTERÉS Escala: 1/8000

U.T.E: CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANZ

Arquitectos: CARLOS FERRÁN ALFARO FRANCISCO FERRÁN FERNÁNDEZ EDNA LUZARGO LOPEZ RÓDOLFO MARTÍN GUTIÉRREZ

LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANZ FERRERO ARQUITECTOS FRANCISCO MANZANO SUAREZ

Fecha: Marzo 2025

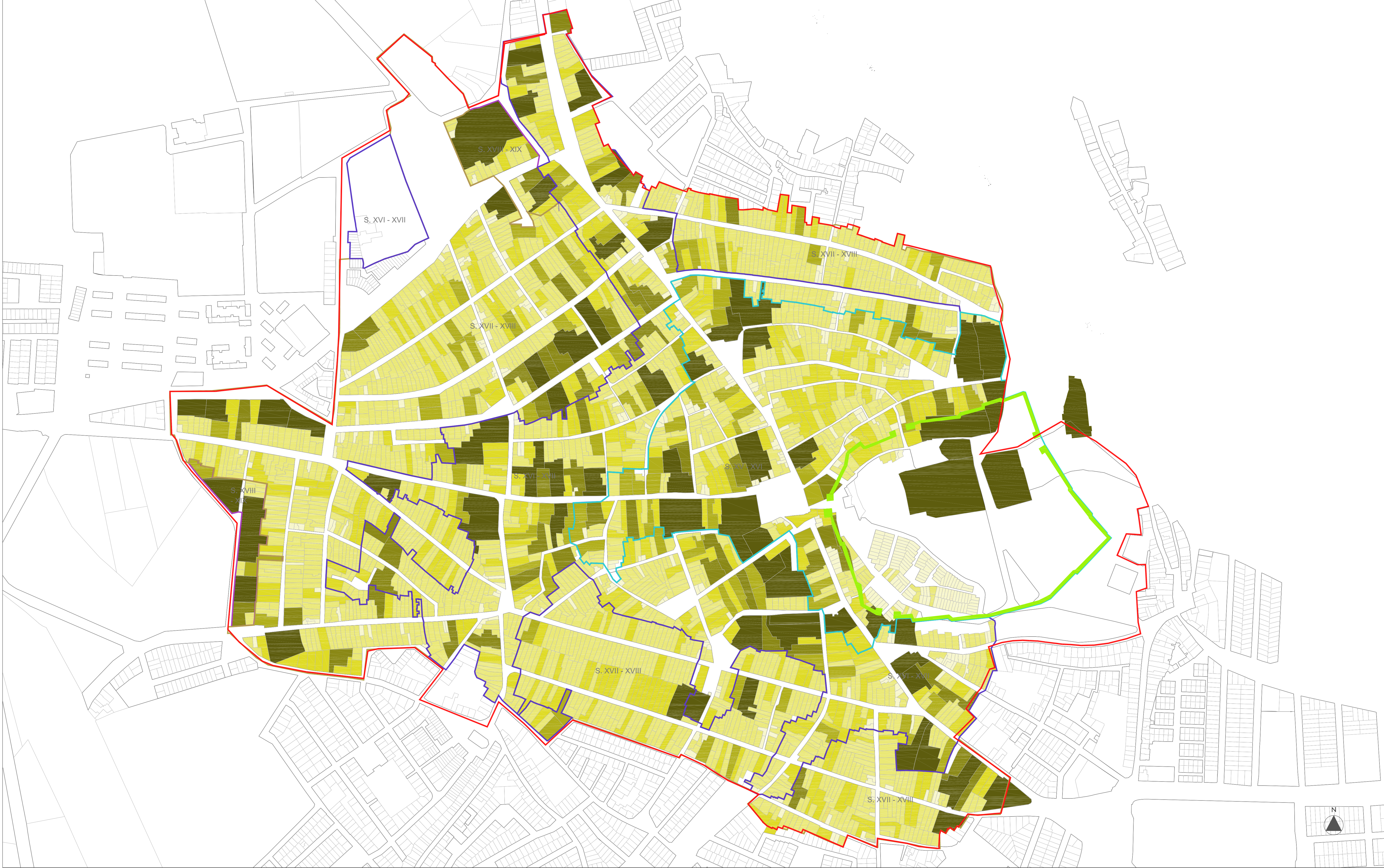


VALORACIÓN SUBCONJUNTOS Y ÁREAS AMBIENTALES	
	NIVEL 0
	NIVEL 1.1
	NIVEL 1.2
	NIVEL 2.1
	NIVEL 2.2
	NIVEL 2.3
	NIVEL 3.1
	NIVEL 3.2
	NIVEL 3.3
	NIVEL 4

	SUELO URBANO
	ZONA ARQUEOLÓGICA URSO
	ÁREA DE PROTECCIÓN ZONA ARQUEOLÓGICA URSO
	LÍMITE CH
	SUBCONJUNTOS
	ÁREAS AMBIENTALES

SUBCONJUNTOS		
NIVEL 0 - MUY ALTO ENTORNOS DE B.I.C.	NIVEL 1 - MUY ALTO MONUMENTAL	NIVEL 2 - ALTO MONUMENTAL-RESIDENCIAL
00 - ALCAZABA	1 - CALLE SEVILLA	5 - CALLE GORDILLO
0 - PLAZA MAYOR	2 - SANTO DOMINGO	6 - PLAZA DE LA MERCED, ARRABAL
	3 - CALLE SAN PEDRO	7 - PLAZA DE CERVANTES
	4 - CONVENTOS DE SAN PEDRO Y N.S. DEL CARMEN	8 - SOR ÁNGELA DE LA CRUZ
		9 - PLAZA DEL SALITRE
		10 - PLAZA DE LA CONSOLACIÓN
		11 - PLAZA DE SANTA RITA
		12 - CALLE ANTEQUERA
		13 - CALLE SAN CRISTÓBAL / GRANADA
		14 - CALLE LA CILLA / AGUILAR
		15 - CALLE FERNÁN GONZÁLEZ / MANCILLA
		16 - CALLE ANTEQUERA / CRUZ 1
		17 - CALLE ANTEQUERA / CRUZ 2
		18 - CALLE CRUZ 3
		NIVEL 3 - MEDIO RESIDENCIAL
		NIVEL 4 - BAJO

			ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA	
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA				
Documento:	PLANOS DE ANÁLISIS	Fase administrativa:	AVANCE	Nº PA - 3.4
3 - CONJUNTO HISTÓRICO Y SUBCONJUNTOS VALORACIÓN DE SUBCONJUNTOS Y ÁREAS AMBIENTALES				Escala 1/2500
U.T.E:	CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANÁZ	Arquitectos:	CARLOS FERRÁN ALFARO FRANCISCO FERRÁN FERNÁNDEZ EDNA LUZARGO LOPEZ ROSALBA MARTÍN BAUTISTA	Fecha Marzo 2025
			LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANÁZ FRANCISCO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ ARQUITECTOS FRANCISCO FERNÁNDEZ BARRERO	



EVOLUCIÓN HISTÓRICA	
	MURALLA
	S. XV - XVI
	S. XVI - XVII
	S. XVII - XVIII
	S. XVIII - XIX
	LÍMITE CH

SUPERFICIE PARCELA	
	HASTA 100m2
	HASTA 300m2
	HASTA 500m2
	HASTA 700m2
	HASTA 1000m2
	MAS DE 1000m2



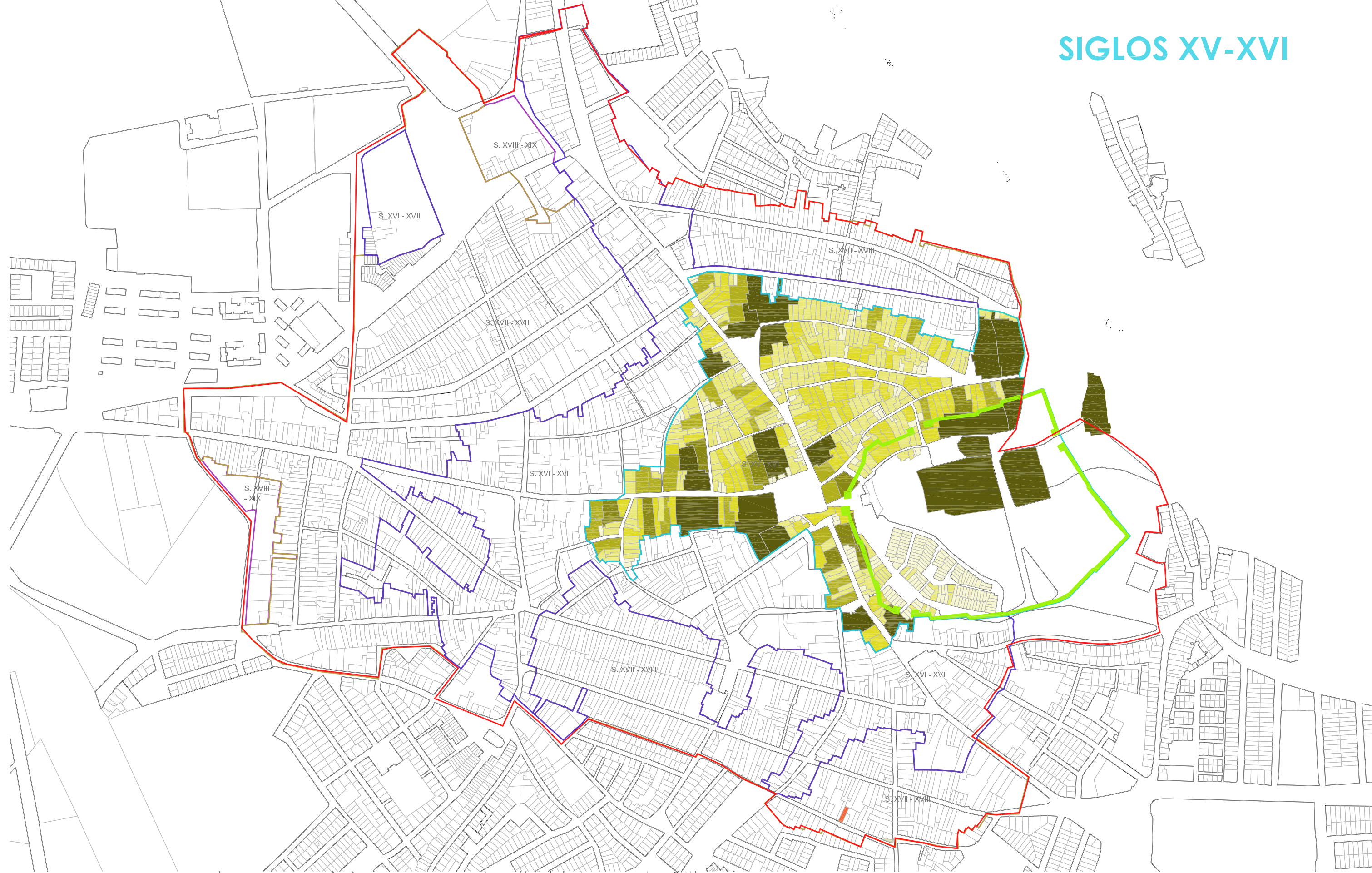


ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

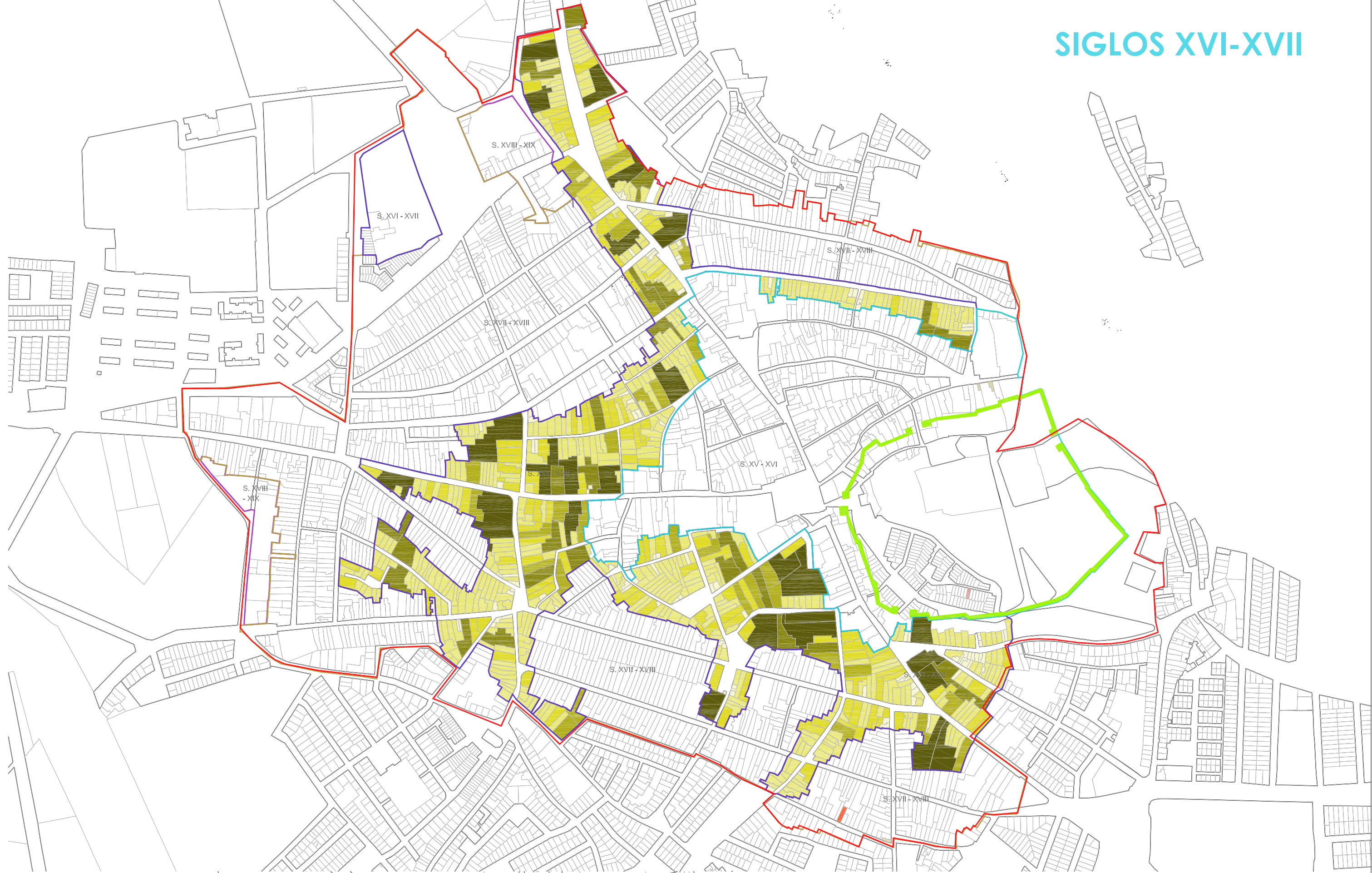
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento:	PLANOS DE ANÁLISIS	Fase administrativa:	AVANCE	Nº:	PA-5.1.1	
5 - ANÁLISIS MORFOLÓGICO: ÉPOCAS Y SUPERFICIE DE PARCELA				Escala:	1/2500	
U.T.E.:	CARLOS PERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS PERRÁN ARANÁZ	Arquitectos:	CARLOS PERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ FRANCISCO FERNÁNDEZ DANA LUZARGO LOPEZ RODOLFO MARTÍN BAUTISTA	LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS PERRÁN ARANÁZ FRANCISCO FERNÁNDEZ FRANCISCO MARINO SUAREZ	Fecha:	Marzo 2025

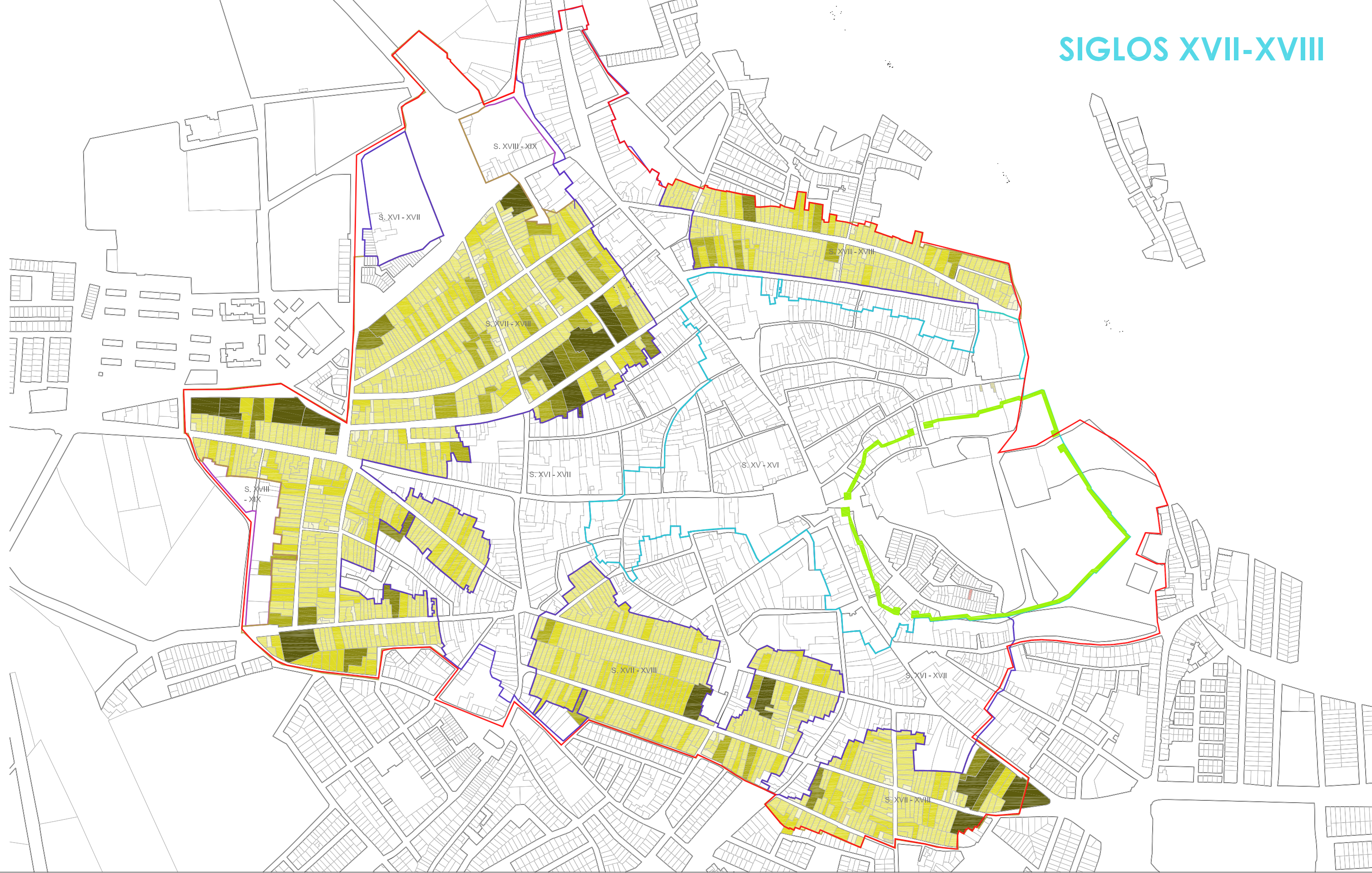
SIGLOS XV-XVI



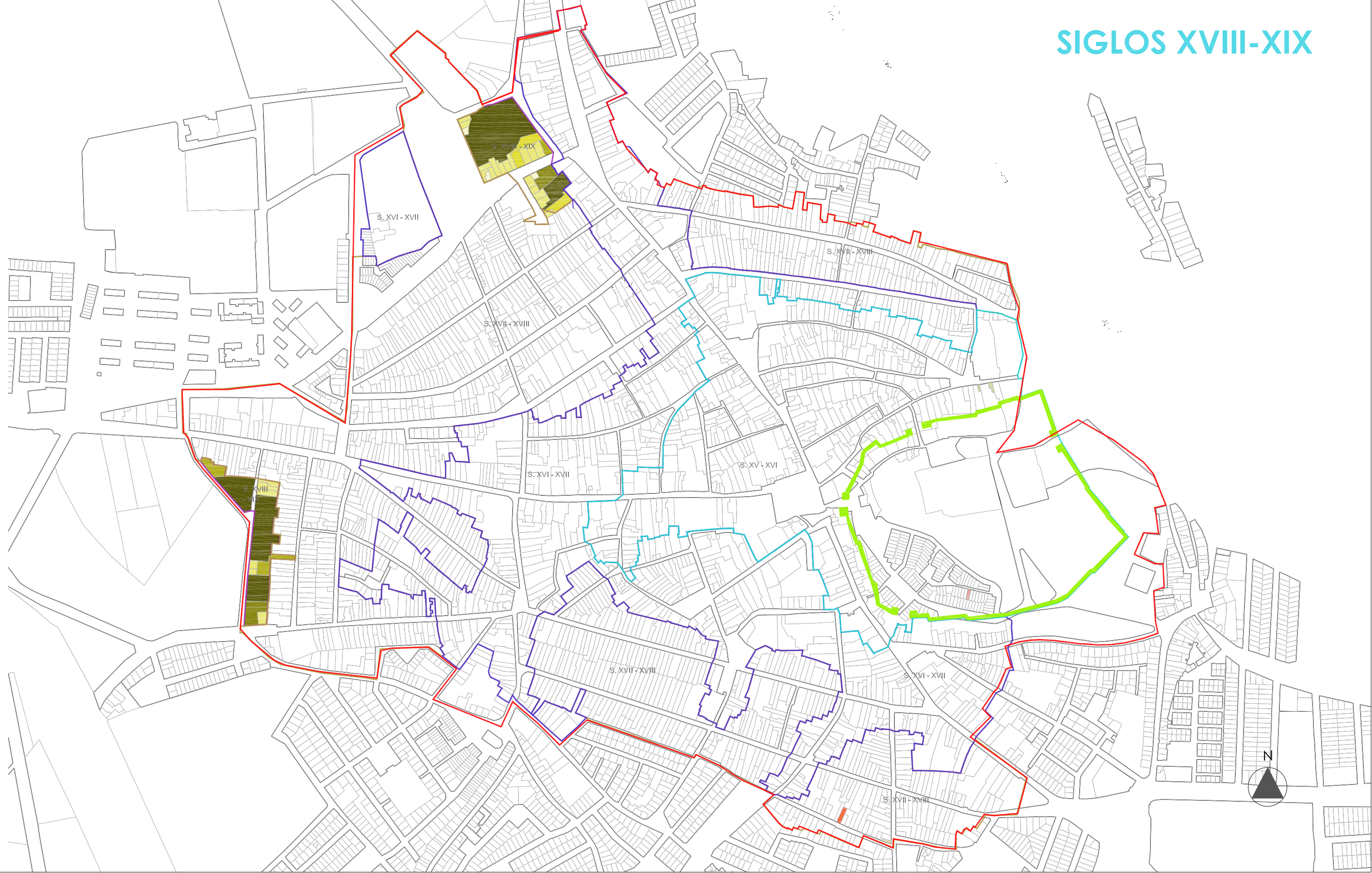
SIGLOS XVI-XVII



SIGLOS XVII-XVIII



SIGLOS XVIII-XIX



EVOLUCIÓN HISTÓRICA

	MURALLA
	S. XV - XVI
	S. XVI - XVII
	S. XVII - XVIII
	S. XVIII - XIX

SUPERFICIE PARCELA

	HASTA 100m2
	HASTA 300m2
	HASTA 500m2
	HASTA 700m2
	HASTA 1000m2
	MAS DE 1000m2

LÍMITE CH



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento: **PLANOS DE ANÁLISIS** Fase administrativa: **AVANCE** Nº: **PA-5.1.2**

3 - ANÁLISIS MORFOLÓGICO: ÉPOCAS Y SUPERFICIE DE PARCELA EN CADA ÉPOCA Escala: 1/5000

U.T.E: CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARABÁZ Arquitectos: CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ FRANCISCO FERRÁN ARABÁZ EDNA LUJANO LOPEZ ROGER MARTÍN BAUTISTA LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARABÁZ FRANCISCO FERRÁN ARABÁZ FRANCISCO FERRÁN ARABÁZ Fecha: Marzo 2025



EVOLUCIÓN HISTÓRICA	
	MURALLA
	S. XV - XVI
	S. XVI - XVII
	S. XVII - XVIII
	S. XVIII - XIX
	LÍMITE CH

SUPERFICIE PARCELA	
	HASTA 100m2
	HASTA 300m2
	HASTA 500m2
	HASTA 700m2
	HASTA 1000m2
	MAS DE 1000m2

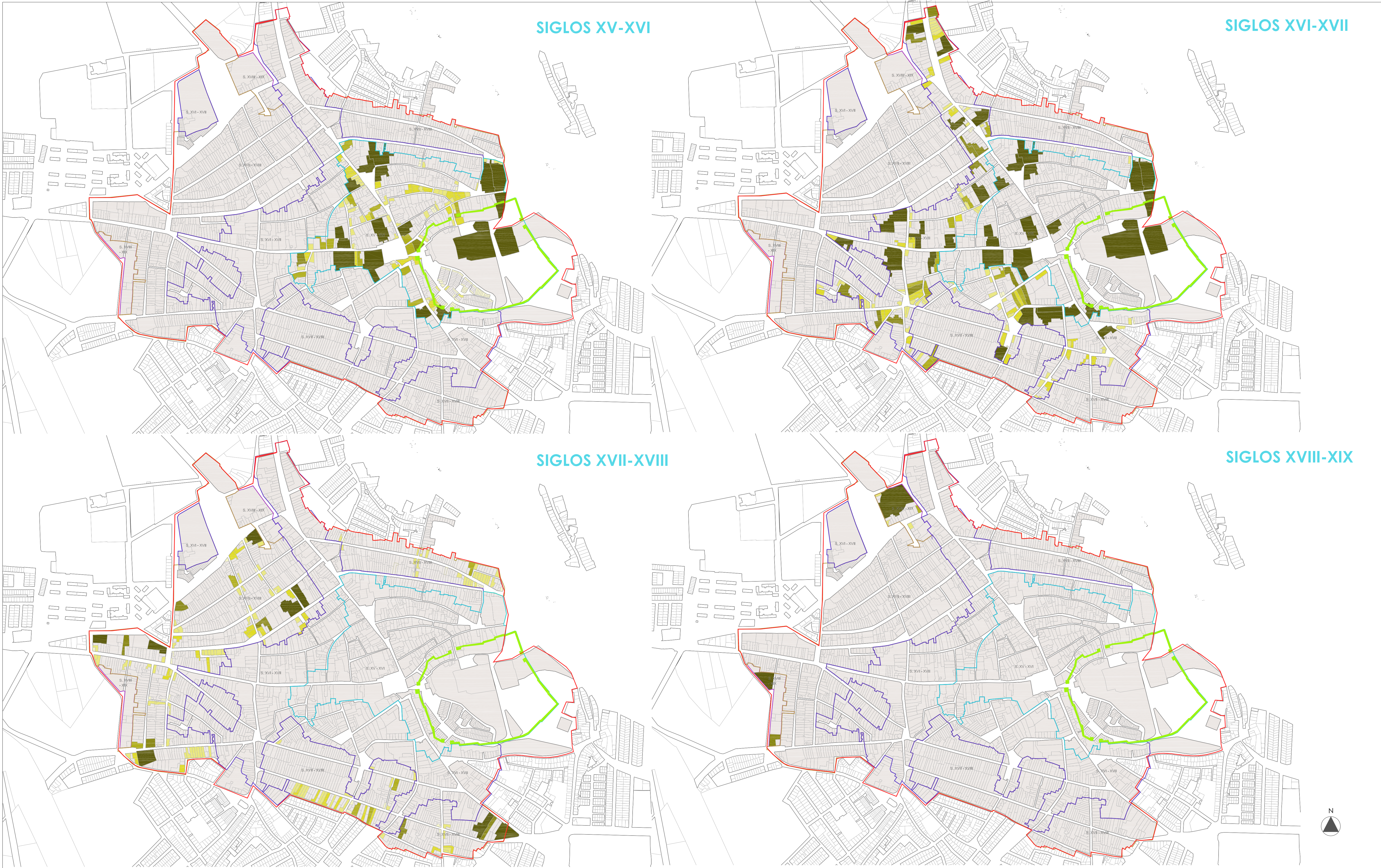




ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento:	PLANOS DE ANÁLISIS	Fase administrativa:	AVANCE	Nº:	PA-5.2.1	
5 - ANÁLISIS MORFOLÓGICO: ÉPOCAS Y PARCELAS CON FRENTE A DOS CALLES				Escala:	1/2500	
U.T.E:	CARLOS PERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS PERRÁN ARANÁZ	Arquitectos:	CARLOS PERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ FRANCISCO PERRÁN ARANÁZ EDNA LUZARGO LOPEZ RODOLFO MARTÍN GUTIÉRREZ	LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS PERRÁN ARANÁZ FRANCISCO PERRÁN ARANÁZ FRANCISCO MARTÍN GUTIÉRREZ	Fecha:	Marzo 2025



EVOLUCIÓN HISTÓRICA	
	MURALLA
	S. XV - XVI
	S. XVI - XVII
	S. XVII - XVIII
	S. XVIII - XIX
	LÍMITE CH

SUPERFICIE PARCELA	
	HASTA 100m2
	HASTA 300m2
	HASTA 500m2
	HASTA 700m2
	HASTA 1000m2
	MAS DE 1000m2

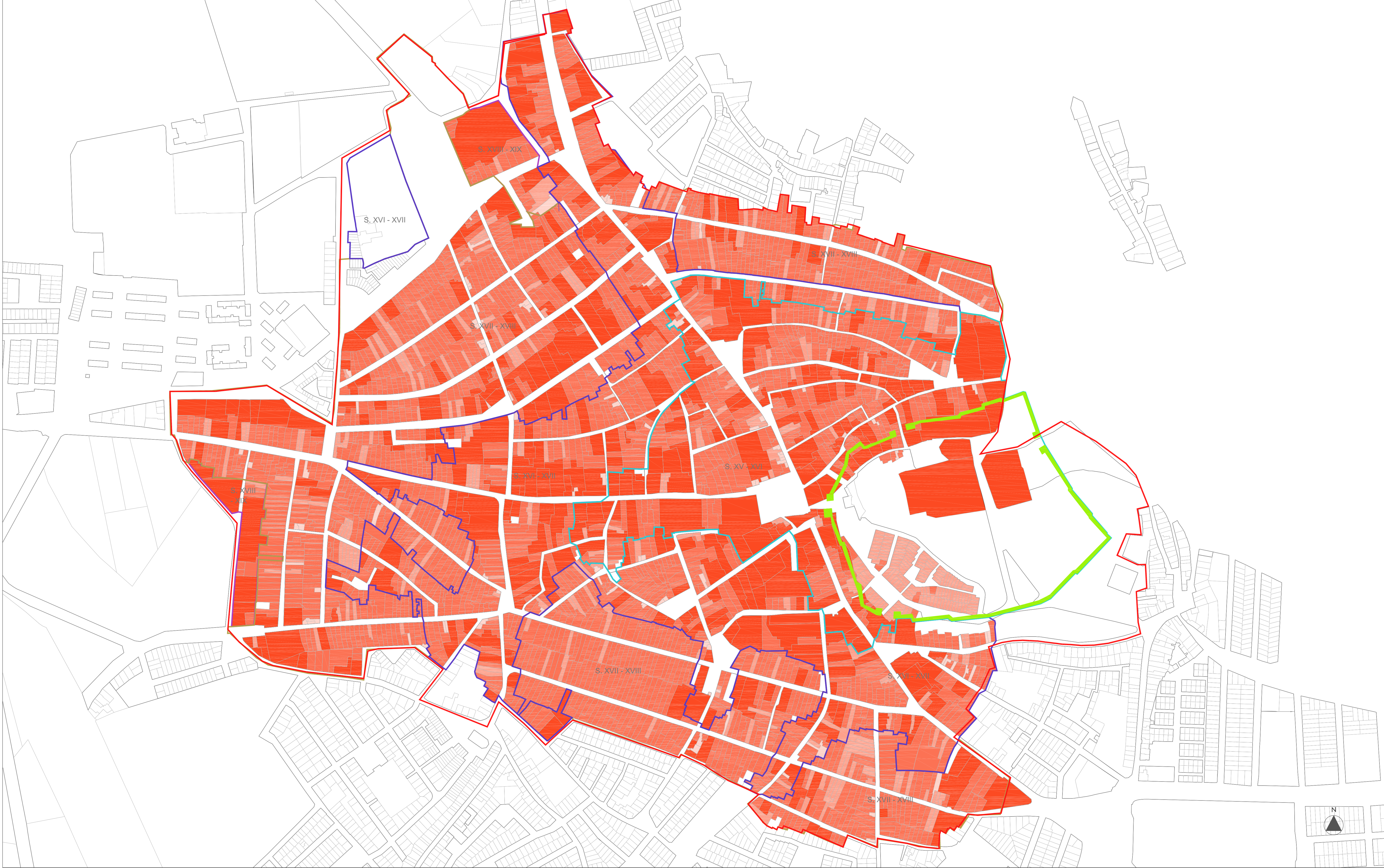




ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento:	PLANOS DE ANÁLISIS	Fase administrativa:	AVANCE	Nº:	PA-5.5.2	
5 - ANÁLISIS MORFOLÓGICO: ÉPOCAS Y PARCELAS CON FRENTE A DOS CALLES EN CADA ÉPOCA				Escala:	1/5000	
U.T.E.:	CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANZ	Arquitectos:	CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ FRANCISCO FERNÁNDEZ EDNA LUISA LOPEZ RODOLFO MARTÍN GUTIÉRREZ	LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANZ HERRERO ARQUITECTOS FRANCISCO MANUEL SUÁREZ	Fecha:	Marzo 2025



EVOLUCIÓN HISTÓRICA	
	MURALLA
	S. XV - XVI
	S. XVI - XVII
	S. XVII - XVIII
	S. XVIII - XIX
	S. XVIII - XX
	LÍMITE CH

FRENTE PARCELA	
	HASTA 4m.
	HASTA 6m.
	HASTA 12m.
	MÁS DE 12m.

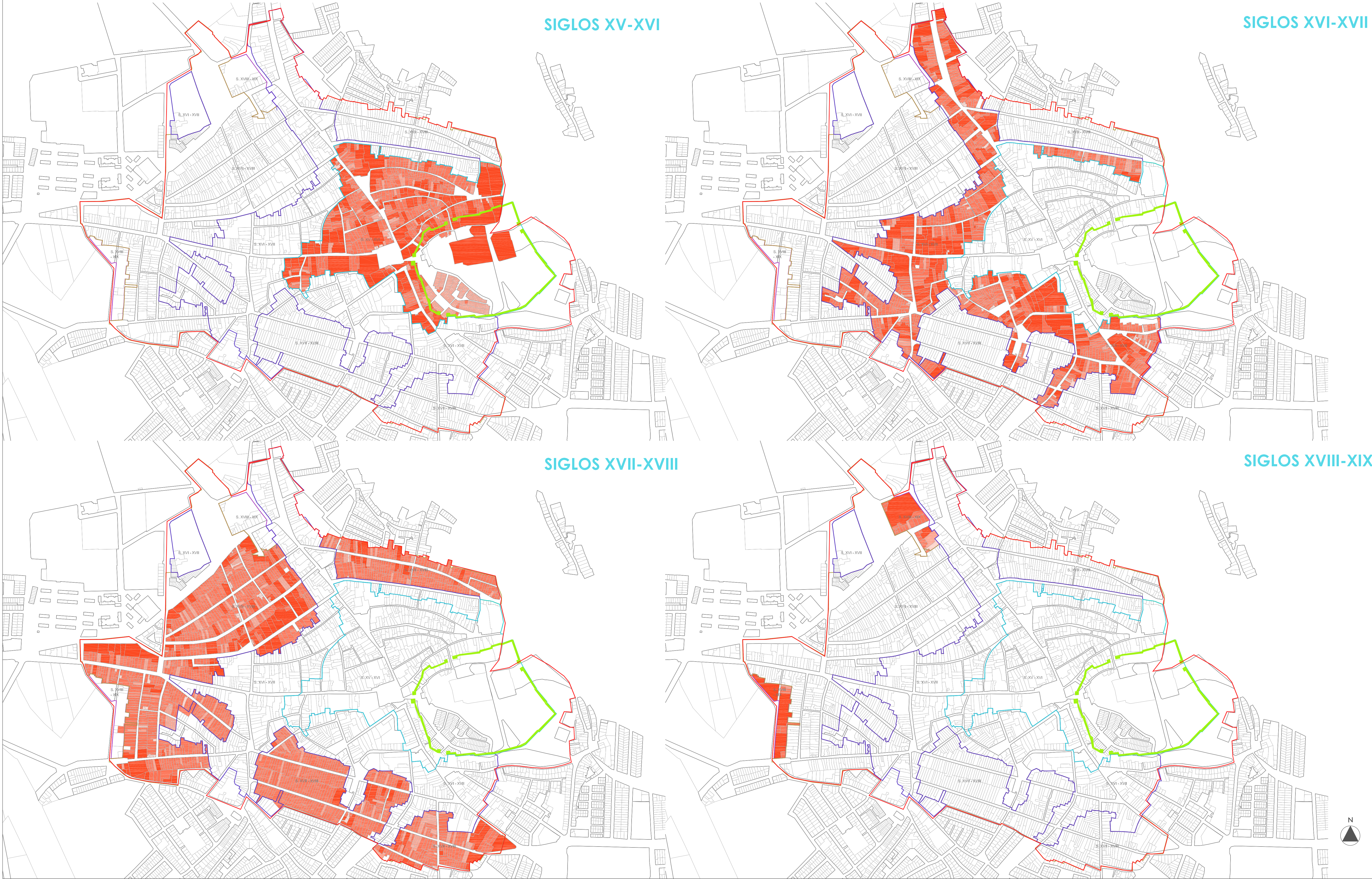




ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento:	PLANOS DE ANÁLISIS	Fase administrativa:	AVANCE	Nº:	PA-5.3.1	
5 - ANÁLISIS MORFOLÓGICO ÉPOCAS Y LONGITUD DEL FRENTE DE PARCELA				Escala:	1/2500	
U.T.E.:	CARLOS PERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS PERRÁN ARANÁZ	Arquitectos:	CARLOS PERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ FRANCISCO PÉREZ FERNÁNDEZ EDNA LUJANO LOPEZ RODOLFO MARTÍN BAUTISTA	LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS PERRÁN ARANÁZ FRANCISCO PÉREZ FERNÁNDEZ EDNA LUJANO LOPEZ FRANCISCO MARTÍN BAUTISTA	Fecha:	Marzo 2025



EVOLUCIÓN HISTÓRICA	
	MURALLA
	S. XV - XVI
	S. XVI - XVII
	S. XVII - XVIII
	S. XVIII - XIX
	LÍMITE CH

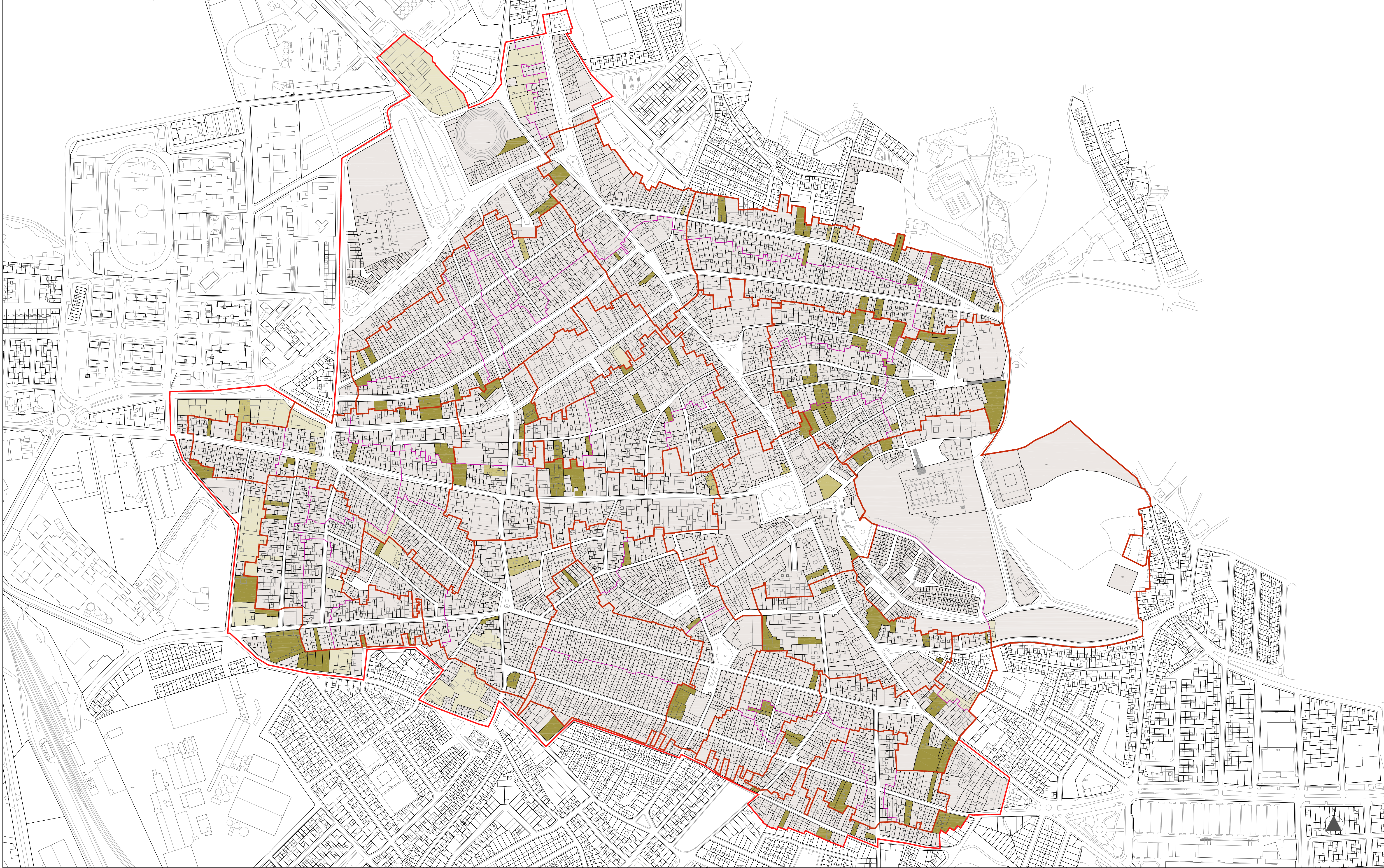
FRENTE PARCELA	
	HASTA 4m.
	HASTA 6m.
	HASTA 12m.
	MAS DE 12m.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento:	PLANOS DE ANÁLISIS	Fase administrativa:	AVANCE	Nº:	PA-5.3.2	
5 - ANÁLISIS MORFOLÓGICO ÉPOCAS Y LONGITUD DEL FRENTE DE PARCELA EN CADA ÉPOCA				Escala:	1/5000	
U.T.E.:	CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANZ	Arquitectos:	CARLOS FERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ DANA LUZARGO LOPEZ RODOLFO MARTÍN GUTIÉRREZ	LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS FERRÁN ARANZ HERRERO ARQUITECTOS FRANCISCO MANZANO SUAREZ	Fecha:	Marzo 2025



VACÍOS URBANOS	
115 ed.	VACÍOS
17 ed.	RUINAS
26 ed.	NAVES
	AMBIENTAL
	LÍMITE CH

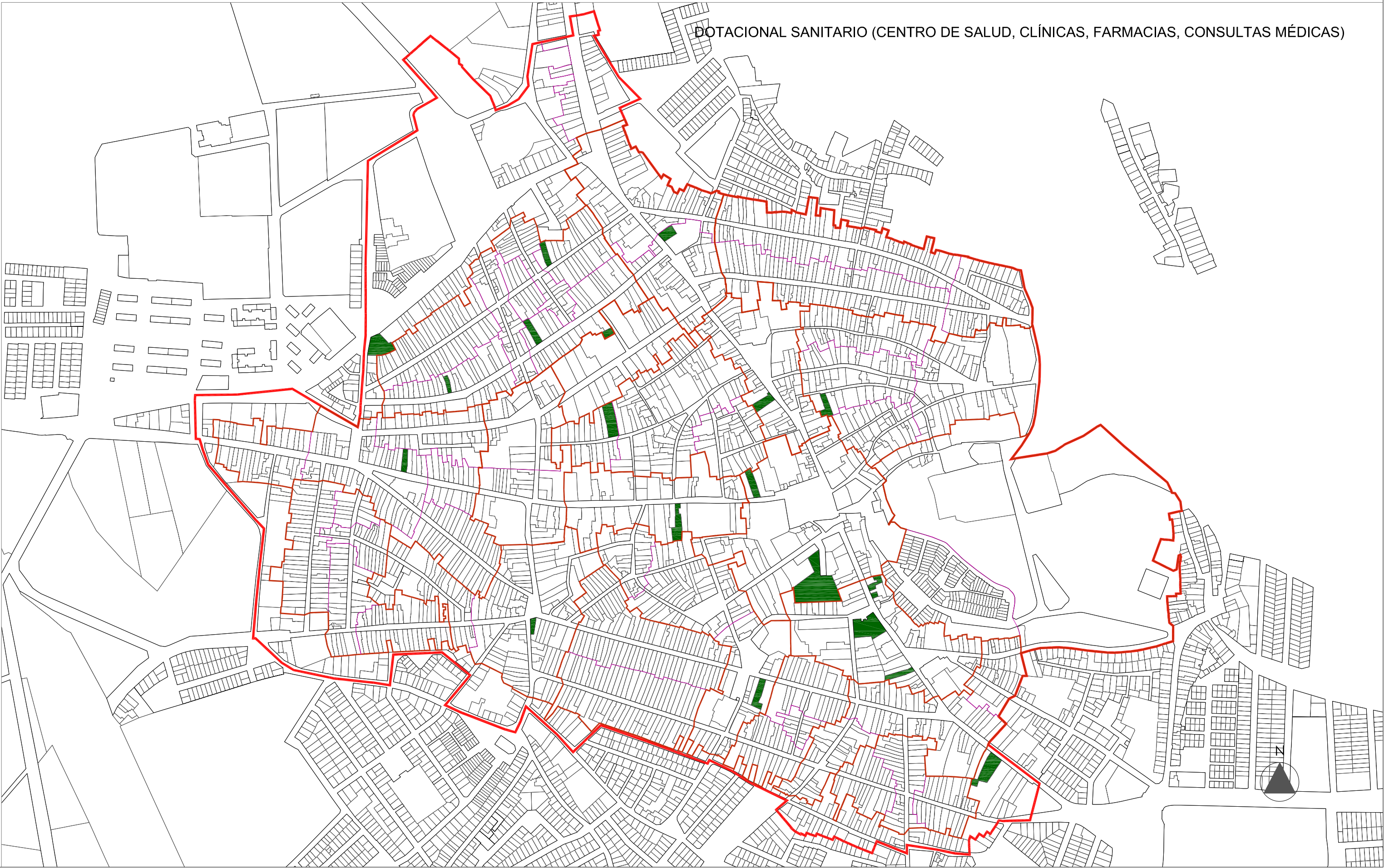
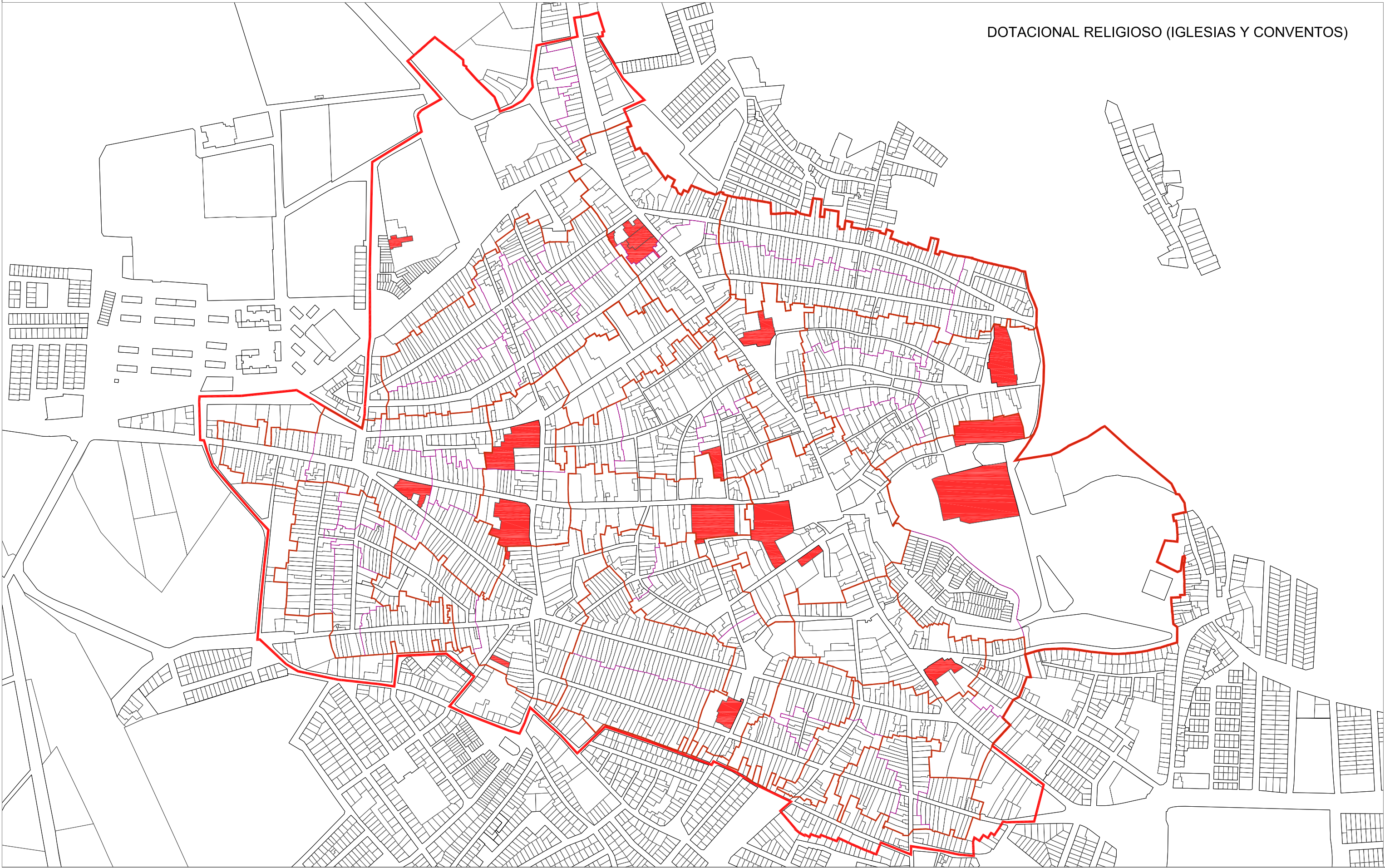
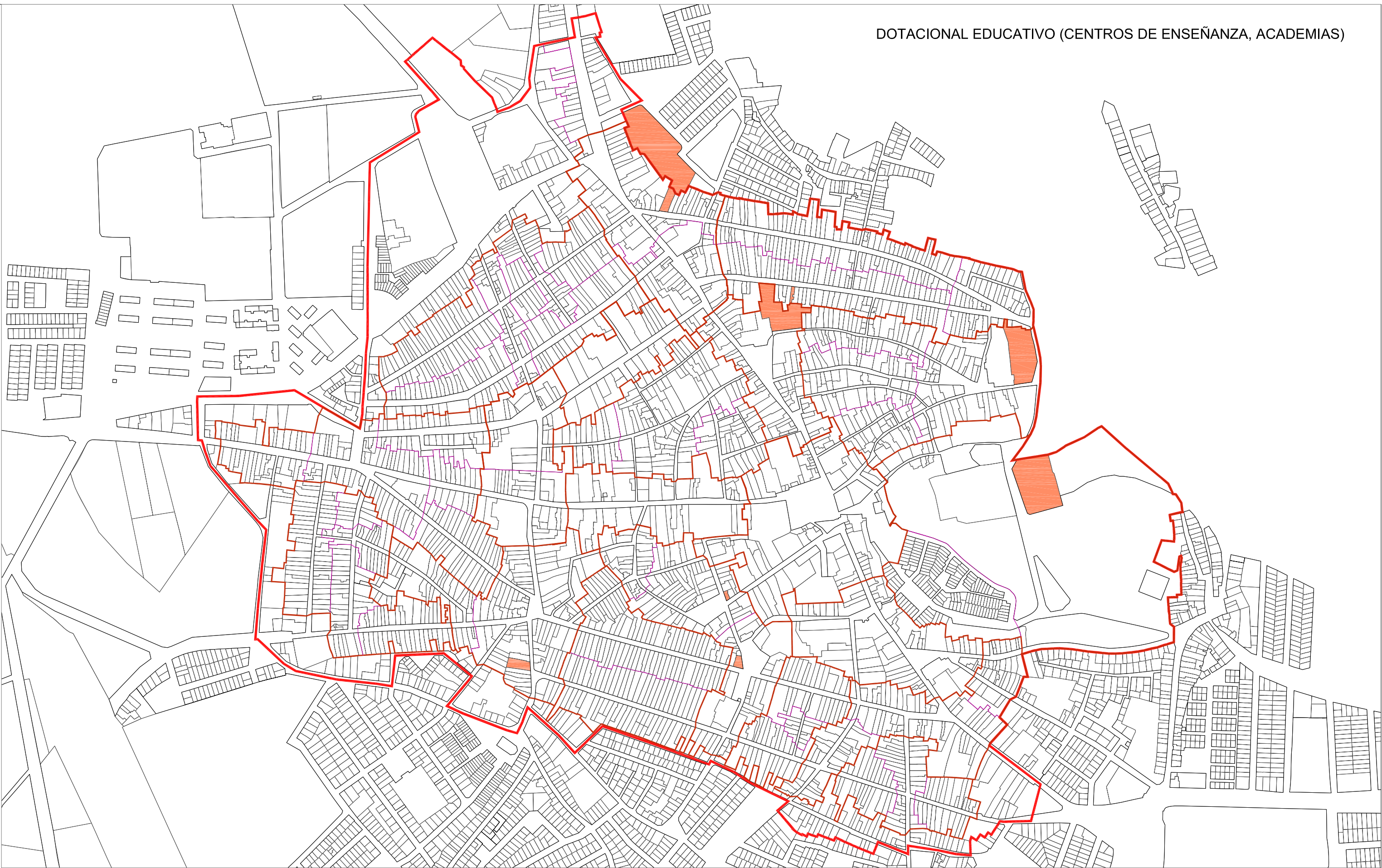
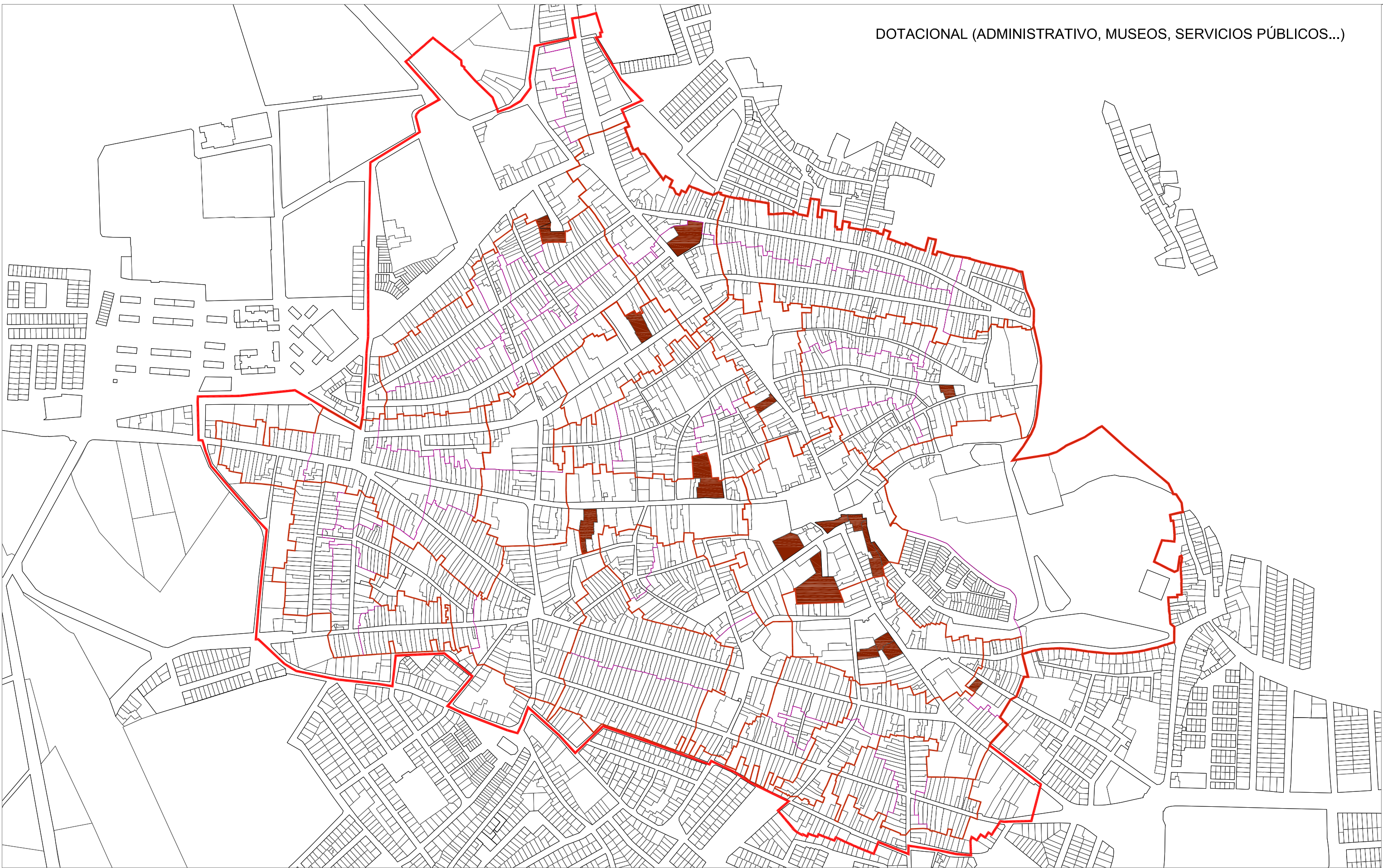




ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento:	PLANOS DE ANÁLISIS	Fase administrativa:	AVANCE	Nº:	PA-5.4
	5 - ANÁLISIS MORFOLÓGICO				Escala:
	VACÍOS URBANOS				1/2500
U.T.E.:	CARLOS PERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS PERRÁN ARNÁEZ	Arquitectos:	CARLOS PERRÁN ALFARO FRANCISCO PÉRA FERNÁNDEZ EDNA LUISA LOPEZ RODOLFO MARTÍN GUTIÉRREZ		Fecha:
			LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS PERRÁN ARNÁEZ FRANCISCO PÉRA FERNÁNDEZ FRANCISCO MARTÍN SUÁREZ		Marzo 2025



USOS NO RESIDENCIALES	
	DOTACIONAL
	DOTACIONAL EDUCATIVO
	DOTACIONAL RELIGIOSO
	DOTACIONAL SANITARIO
	LÍMITE CH
	SUBCONJUNTOS (VER PLANO PA-8.2)
	TERCIARIO HOTELERO
	TERCIARIO COMERCIAL
	OFICINAS
	RECREATIVO
	INDUSTRIAL/AGRICOLA

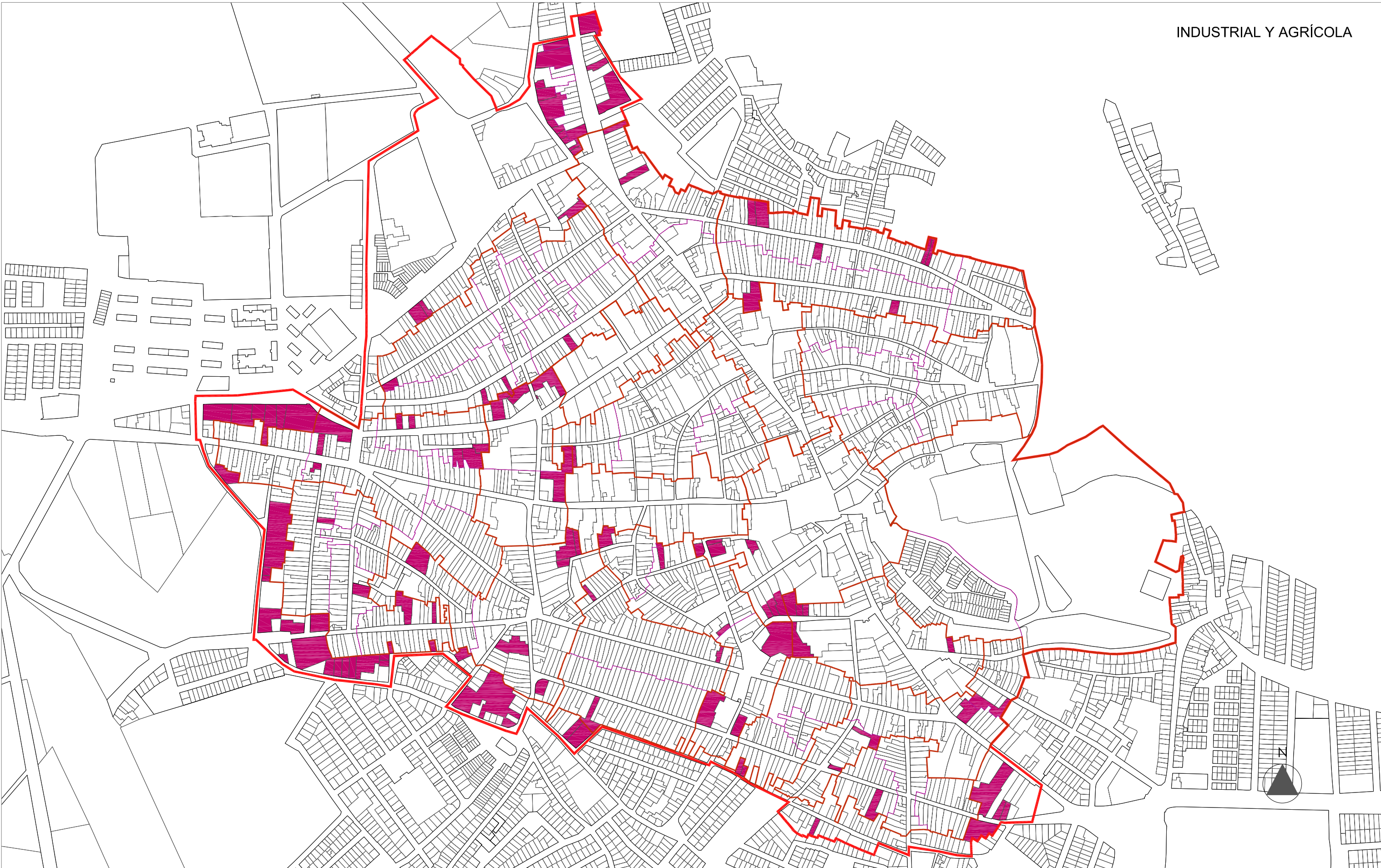
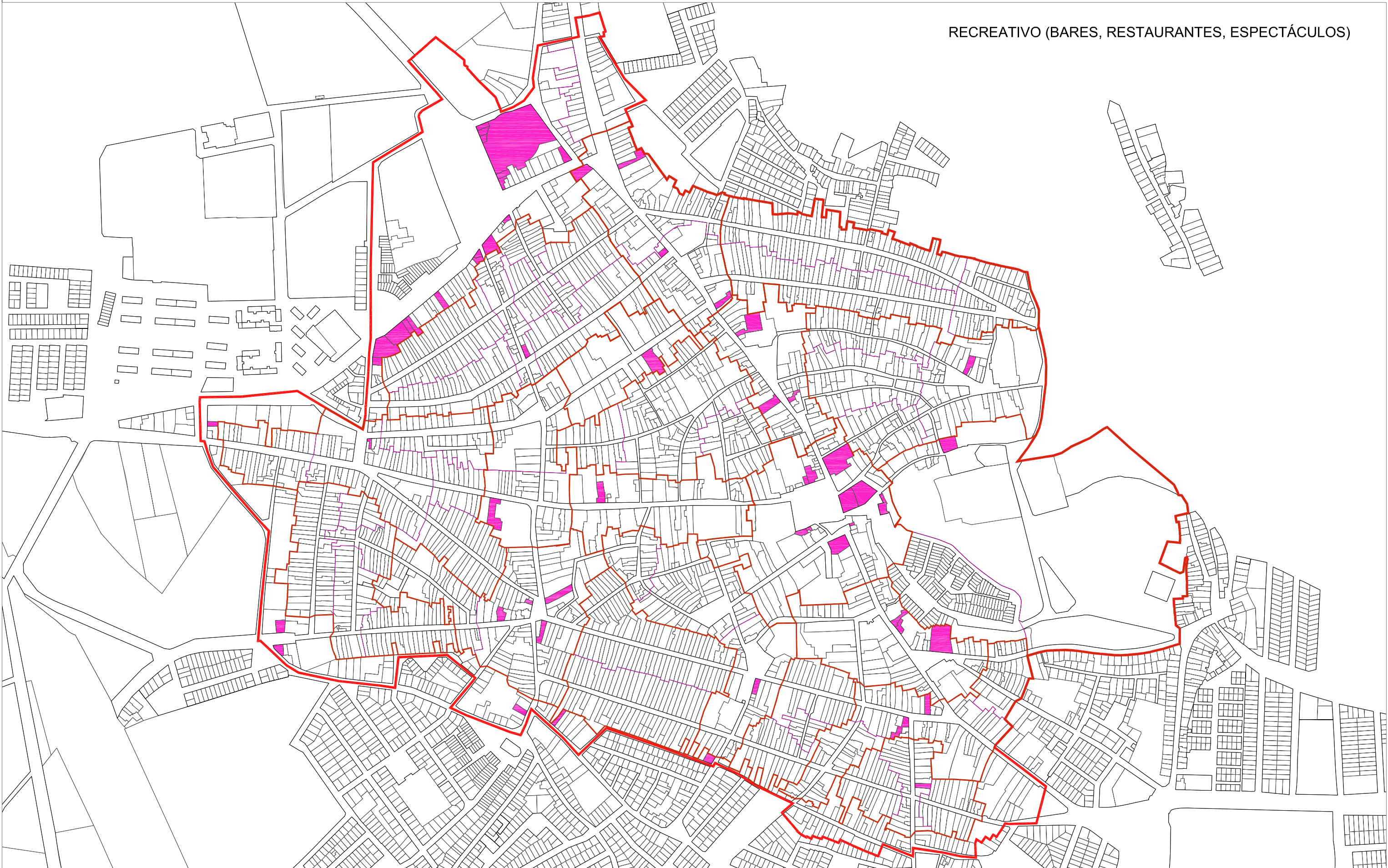
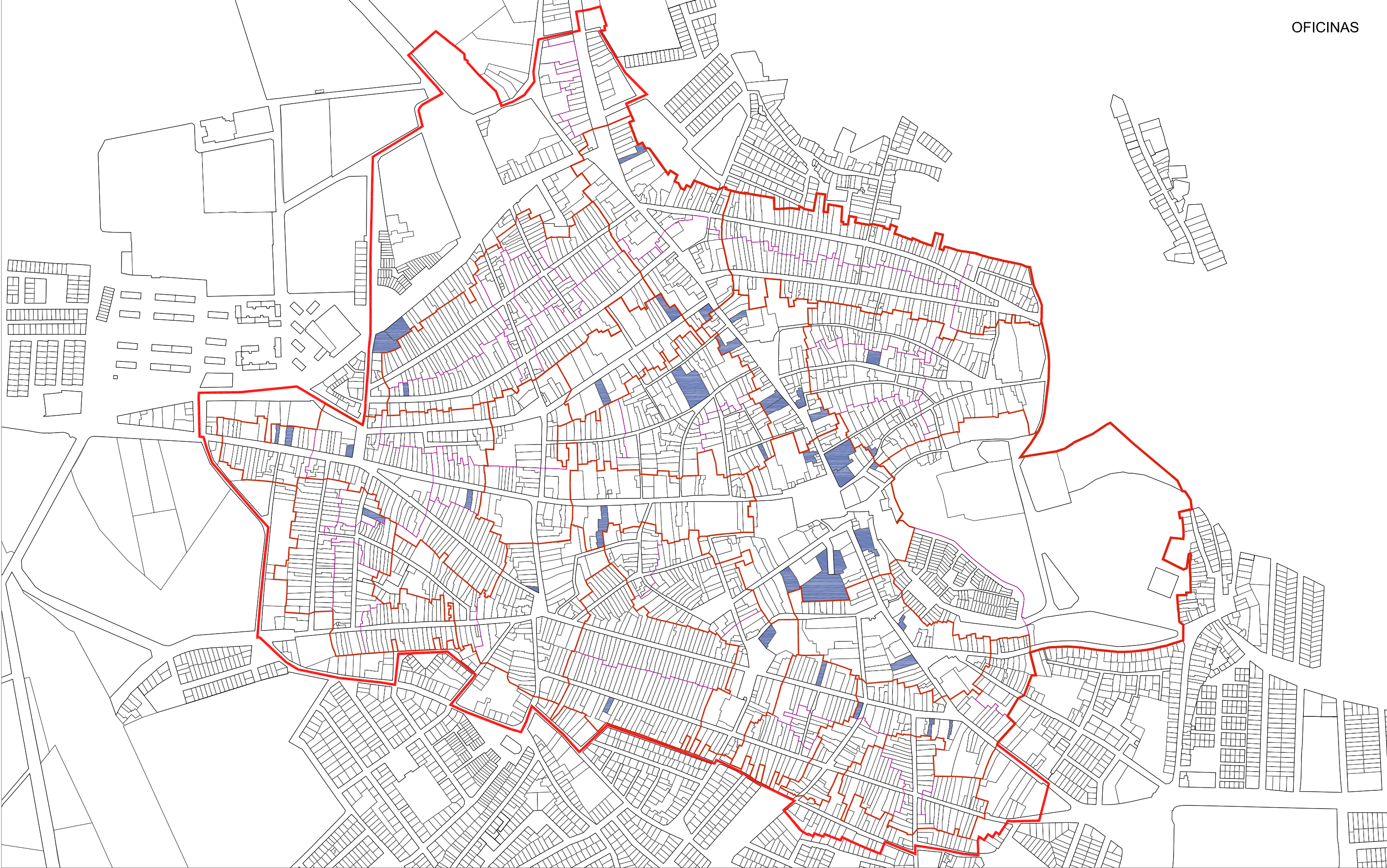
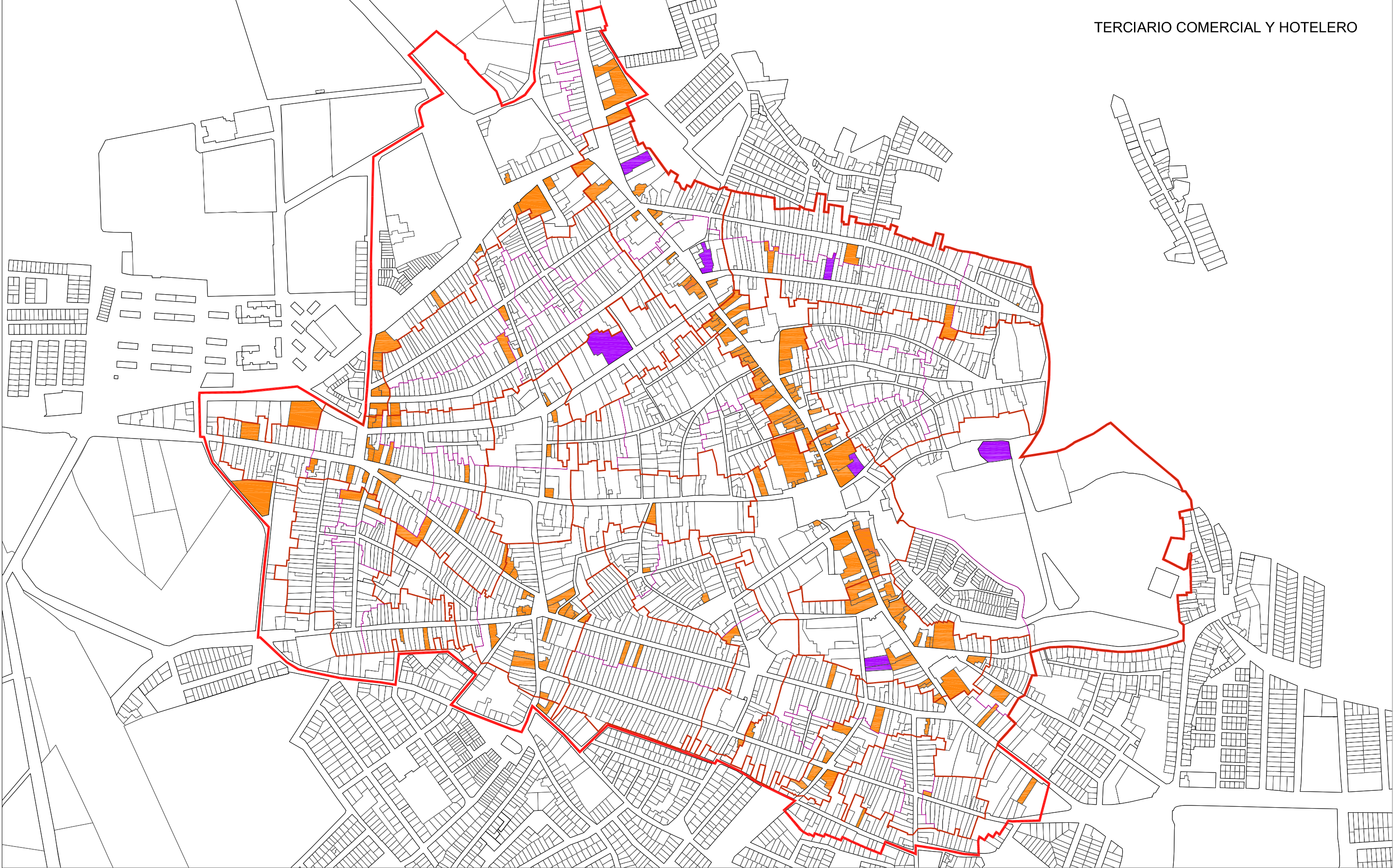




ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento:	PLANOS DE ANÁLISIS	Fase administrativa:	AVANCE	Nº:	PA-6.3.1
	6 - USOS Y TIPOLOGÍAS			Escala:	1/5000
	USOS NO RESIDENCIALES: ESQUEMAS 1 de 2			Fecha:	Marzo 2025
U.T.E:	CARLOS PERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS PERRÁN ARABÁZ	Arquitectos:	CARLOS PERRÁN ALFARO LUIS HERRERO FERNÁNDEZ DANA LUZARGO LOPEZ RODOLFO MARTÍN VAQUETA		LUIS HERRERO FERNÁNDEZ CARLOS PERRÁN ARABÁZ FERNANDO ARCAUTECIOS FRANCISCO MANZO SUAREZ



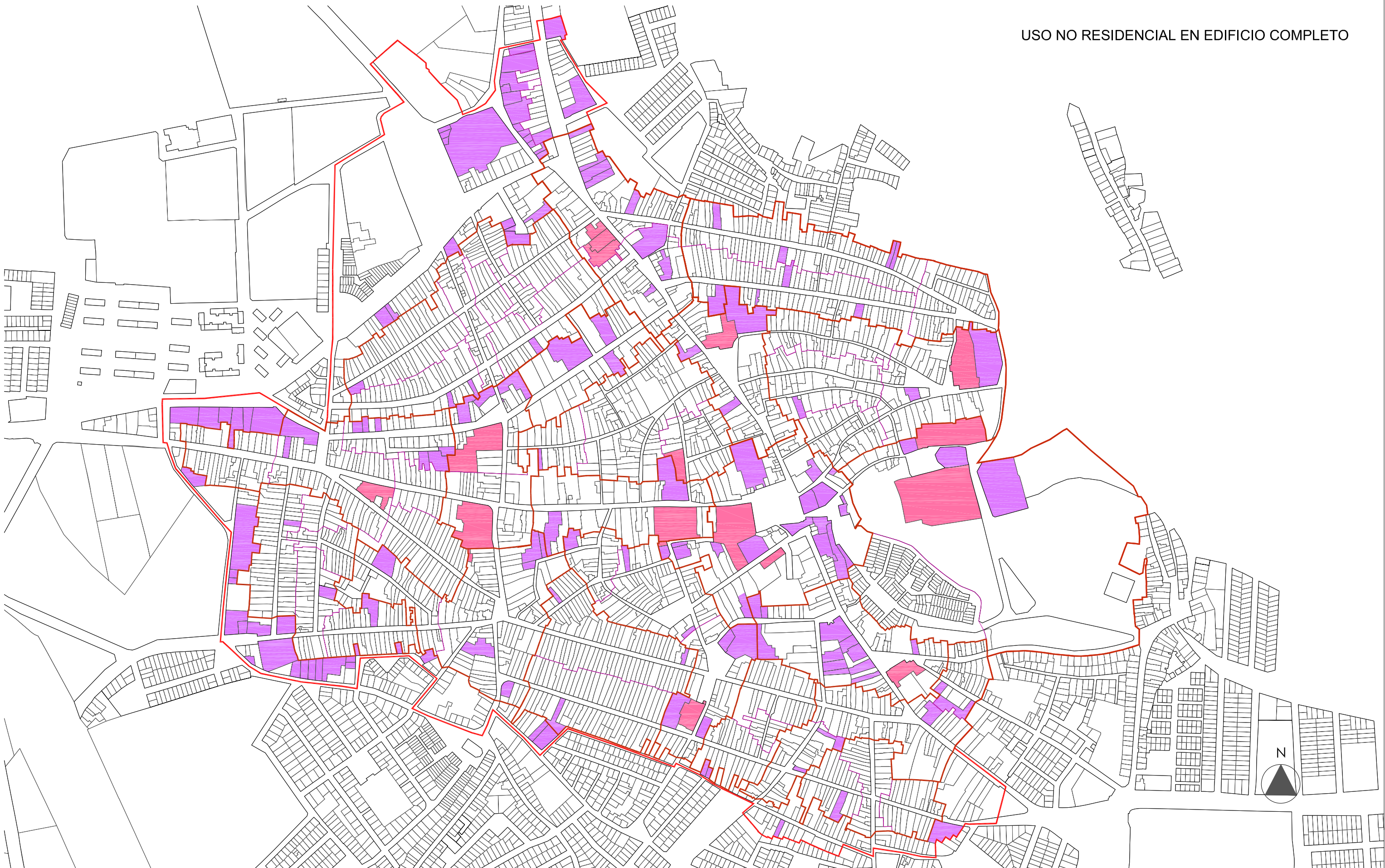
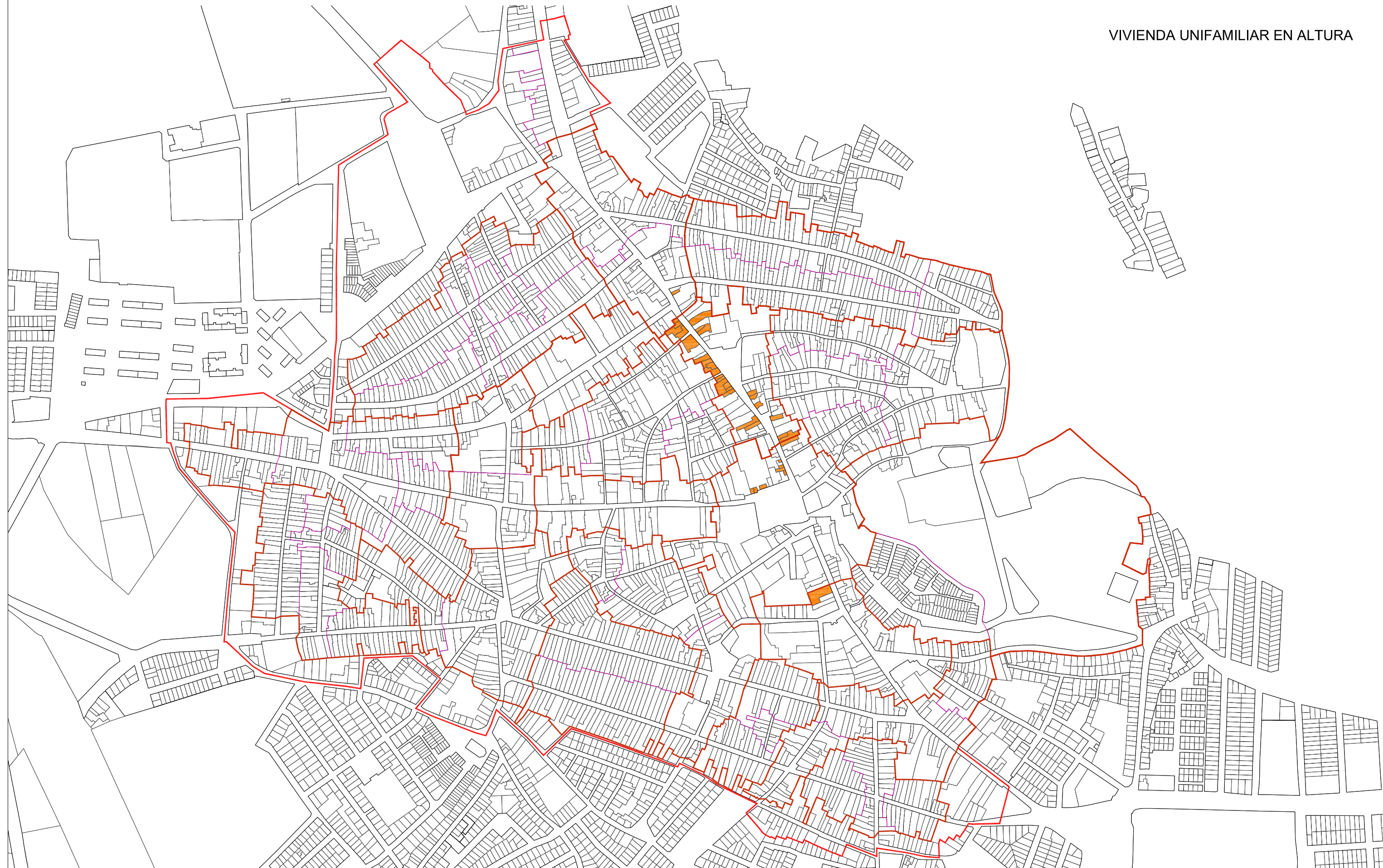
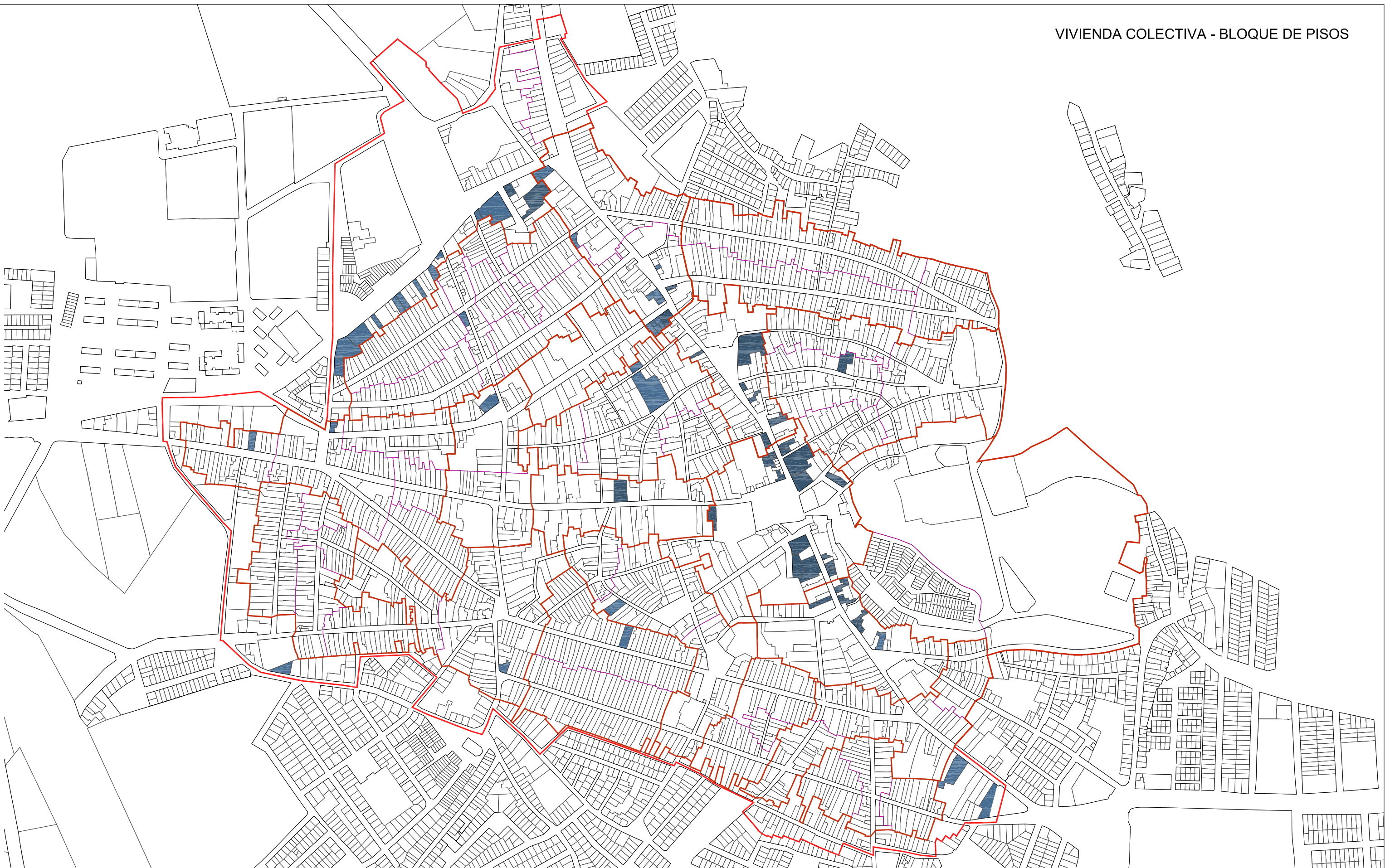
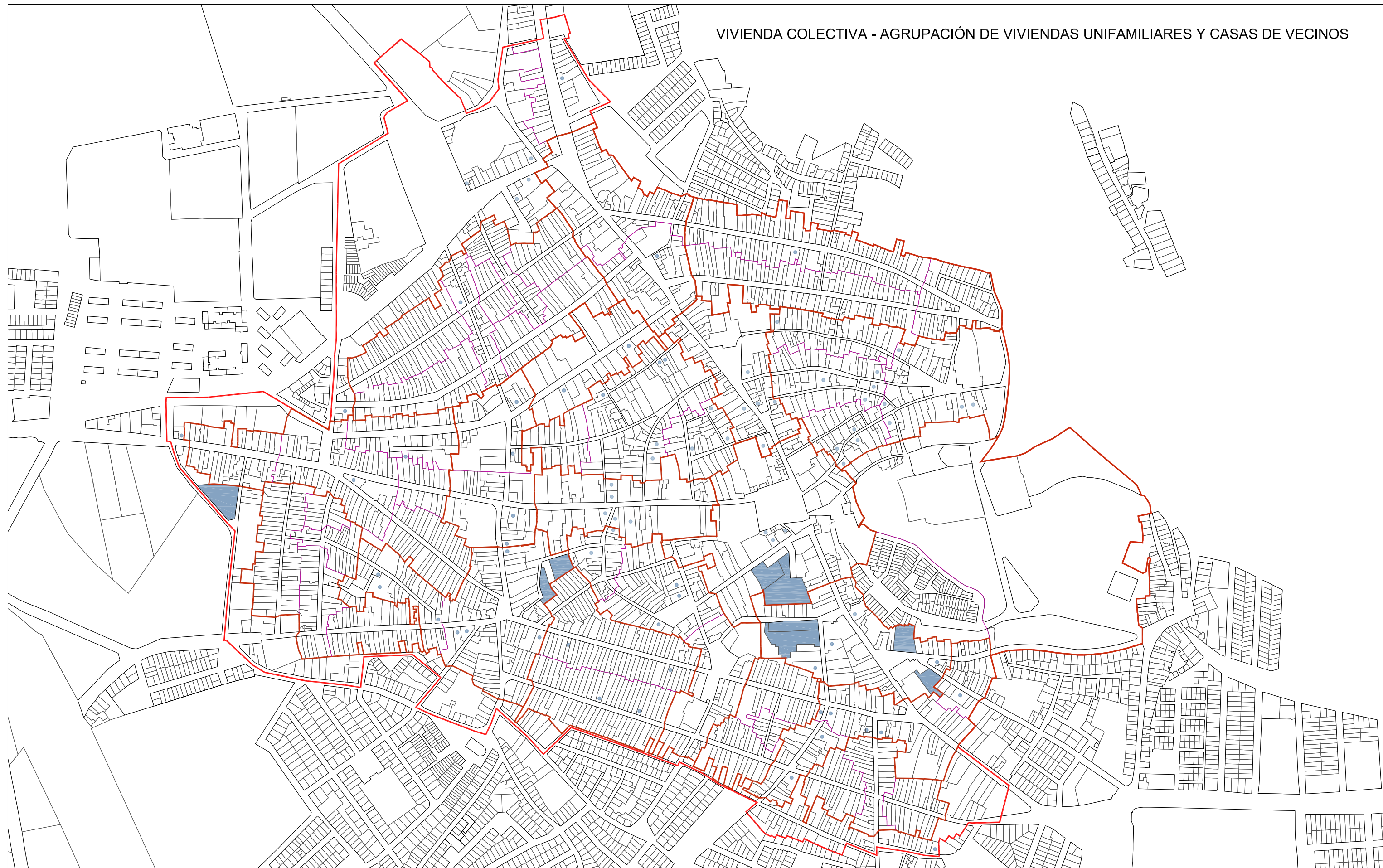
USOS NO RESIDENCIALES	
	DOTACIONAL
	DOTACIONAL EDUCATIVO
	DOTACIONAL RELIGIOSO
	DOTACIONAL SANITARIO
	LÍMITE CH
	SUBCONJUNTOS (VER PLANO PA-8.2)
	TERCIARIO HOTELERO
	TERCIARIO COMERCIAL
	OFICINAS
	RECREATIVO
	INDUSTRIAL/AGRICOLA



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA

Documento:	PLANOS DE ANÁLISIS	Fase administrativa:	AVANCE	Nº:	PA-6.3.2
6 - USOS Y TIPOLOGÍAS				Escala:	1/5000
USOS NO RESIDENCIALES: ESQUEMAS 2 de 2				Fecha:	Marzo 2025
U.T.E:	CARLOS PERRAN ALFARO LUIS HERRERO FERNANDEZ CARLOS PERRAN ARANAZ	Arquitectos:	CARLOS PERRAN ALFARO LUIS HERRERO FERNANDEZ EDNA LUZARGO LOPEZ RODOLFO MARTÍN GUTIÉRREZ	LUIS HERRERO FERNANDEZ CARLOS PERRAN ARANAZ HERRERO ARQUITECTOS FRANCISCO MANUEL SUAREZ	



VIVIENDA UNIFAMILIAR			
CASOS ESPECIALES - 0-100m² 414 uds.	VIVIENDA CORREDOR / CASA PATIO ALARGADA - 0-100m² - 25 uds.	CASA PATIO - 100m² - 300m² 257 uds.	
CASOS ESPECIALES - 100m² - 300m² 220 uds.	VIVIENDA CORREDOR / CASA PATIO ALARGADA - 100m² - 300m² - 1.103 uds.	CASA PATIO - 300m² - 500m² 175 uds.	
CASOS ESPECIALES - 300m² - 500m² 19 uds.	VIVIENDA CORREDOR / CASA PATIO ALARGADA - 300m² - 500m² - 96 uds.	CASA PATIO - 500m² - 700m² 52	CASA PALACIO - 500m² - 700m² 5 uds.
CASOS ESPECIALES - 500m² - 700m² 7 uds.	VIVIENDA CORREDOR / CASA PATIO ALARGADA - 500m² - 700m² - 4 uds.	CASA PATIO - 700m² - 1000m² 13 uds.	CASA PALACIO - 700m² - 1000m² 12 uds.
CASOS ESPECIALES - 700m² - 1000m² 4 uds.		CASA PATIO - >1000m² 1 uds.	CASA PALACIO - >1000m² 9 uds.
UNIFAMILIAR EN ALTURA (>2º CON O SIN LOCAL COMERCIAL) - 36 uds.			

VIVIENDA COLECTIVA	
	CASA DE VECINOS (UNIFAMILIAR 2º CON DIVISION HORIZONTAL) - 80 uds.
	AGRUPACIÓN DE VIV. UNIFAMILIARES 9 uds.
	BLOQUE DE PISOS 67 uds.
USO NO RESIDENCIAL	
	RELIGIOSO (EDIFICIO COMPLETO)
	NO RESIDENCIAL (EDIFICIO COMPLETO)

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE OSUNA			
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE OSUNA			
Documento:	PLANOS DE ANÁLISIS	Fase administrativa	AVANCE
Nº	PA-6.5.1	Escala	1/5000
U.T.E:		Arquitectos:	
CARLOS PERRAN ALFARO LUIS HERRERO FERNANDEZ CARLOS PERRAN ARANAZ		CARLOS PERRAN ALFARO FRANCISCO PEREZ FERNANDEZ EDNA LUZARGO LOPEZ RODRIGO MARTIN VAQUETA	
		LUIS HERRERO FERNANDEZ CARLOS PERRAN ARANAZ HERRERO ARQUITECTOS FRANCISCO MANUEL SUAREZ	
		Fecha	
		Marzo 2025	