



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 6)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Orden de 5 de marzo de 2012, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, aprobado por Orden de 24 de noviembre de 2011 (Continuación.)

226

Número formado por seis fascículos

Lunes, 16 de abril de 2012

Año XXXIV

Número 73 (3 de 6)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

CAPÍTULO 3. ORDENANZA DE ZONA DEL ENSANCHE MODERNO

Art. 7.3.1. Ámbito y Características

1. El plano 3.1 de Calificación y Regulación del Suelo Urbano determina las parcelas pertenecientes a esta ordenanza, cuyo ámbito coincide en líneas generales con las áreas residenciales de la ciudad extramuros, desarrolladas en manzana cerrada, semicerrada o abierta.
2. Las tipologías presentes en el ámbito de la ordenanza son la edificación en manzana cerrada, la edificación aislada y, con escasa presencia, la ciudad jardín.
3. El uso cualificado de la ordenanza es el residencial.

Art. 7.3.2. Obras Admitidas

1. Se admiten todo tipo de «obras en edificios existentes».
2. Se admiten las obras de demolición parcial y total.
3. Se admiten las siguientes obras de nueva edificación:
 - a) Sustitución de edificios
 - b) Nueva planta sobre solares
 - c) Ampliación en los casos en que no estuviera agotada la superficie edificable de la parcela.

Art. 7.3.3. Modificación del parcelario

- La segregación, reparcelación o agregación de fincas cumplirá las siguientes condiciones:
- a) No se producirá incremento de la superficie edificable respecto de la otorgada por el Plan a la finca matriz.
 - b) La superficie de las parcelas resultantes será igual o superior a 125 m², su frente igualará o superará los 7 m, y su forma permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 7 m.

Art. 7.3.4. Condiciones para las Obras de Nueva Planta

1. La altura máxima admisible en número de plantas incluida la baja es la señalada en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano y, en su defecto, la consolidada por la edificación preexistente.
2. La superficie computable es aquella parte de la parcela que interviene en el cómputo de la superficie edificable, definida mediante área de movimiento, fondo edificable o línea de edificación en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano.
3. La superficie edificable es la resultante de aplicar a la superficie computable en planta los parámetros de altura máxima admisible, dimensiones mínimas de patios y las condiciones de los vuelos permitidos.
4. Según las determinaciones contenidas en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano, la edificación se situará en la parcela:

- a) Dentro del perímetro definido por líneas de edificación si estuvieran definidas
- b) Dentro del área de movimiento
- c) Dentro de la porción de parcela definida por la alineación, línea de fondo edificable y linderos laterales cumpliendo las siguientes reglas:
 - Situar la línea de edificación sobre la alineación, o marcar la alineación mediante soportales, porches o falsa fachada en planta baja, pudiendo retranquearse el plano de fachada de las plantas de piso.
 - Adosar la edificación a las medianerías, respetando las luces existentes cuando la edificación medianera no sea sustituible.
 - La nueva edificación no podrá consolidar en los lienzos medianeros una altura inferior a la establecida en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

- Podrá admitirse la construcción de una planta ático sobre la altura máxima, sin incremento de la superficie edificable, en aquellas parcelas pertenecientes a tejidos de edificación entre medianerías, cuando las edificaciones colindantes ya cuenten con una planta de las mismas características y además dicha situación se encuentre consolidada en al menos el 50% del frente edificado en la manzana o tramo de calle.
5. Las parcelas que por sus condiciones de forma, superficie o en razón del uso a que se destinan, no requieran la creación de patios de parcela, podrán ser ocupadas en la totalidad de su superficie.
 6. Se establecen las siguientes alturas libres mínimas:
 - a) Planta baja 3,00 m
 - b) Plantas de piso 2,50 m

Art. 7.3.5. Condiciones para las obras de sustitución

1. La superficie edificable de la parcela es la consolidada por la edificación preexistente
2. En tejidos de edificación entre medianerías la nueva edificación se situará en la parcela:
 - a) Manteniendo la posición de las fachadas preexistentes del edificio visibles desde vía pública.
 - b) Adosada a las medianerías, respetando las luces legales existentes cuando la edificación medianera no sea sustituible.
3. En los restantes casos y en aquellas parcelas pertenecientes a tejidos de edificación entre medianerías cuyas características lo requieran, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que contemple la totalidad de la manzana y ordene la superficie edificable, definiendo la altura y área de movimiento de la edificación en función de las existentes en las restantes fincas de la manzana y de la sección transversal de la calle a que dé frente la parcela.
4. Se respetarán como alturas libres mínimas:
 - a) Planta baja 3,00 m
 - b) Plantas de piso 2,50 m

Art. 7.3.6. Ocupación de patios de manzana

Según su tratamiento en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano los patios de manzana están sujetos al régimen que a continuación se indica:

1. Si el patio está identificado en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano como espacio libre privado, su régimen es el establecido en el Título 2.
2. Si el perímetro del patio se identifica mediante línea de edificación o de movimiento, el patio puede ser ocupado en planta baja por garajes- aparcamiento o aparcamientos públicos.
3. Si el perímetro del patio se identifica mediante línea de cambio de altura, el patio podrá ser ocupado en planta baja por cualquiera de los usos compatibles en el ámbito de esta ordenanza.

Art. 7.3.7. Ocupación de patios de parcela

Los patios de parcela definidos en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano mediante línea de edificación no podrán ser ocupados en planta baja por construcción alguna.

Art. 7.3.8. Espacios libres de parcela

Cuando el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano represente un espacio privado libre de edificación en contacto con la vía pública, el cerramiento correspondiente no podrá superar con elementos ciegos una altura de 0,50 m., pudiendo alcanzar una altura total de 2,00 m. mediante vegetación o elementos diáfanos. Los espacios libres de parcela no podrán compartimentarse con cercas o vallas y la rasante del suelo deberá unificarse.

Salvo que la ordenanza de zona establezca otras limitaciones, los espacios libres de parcela podrán ser ocupados con rampas y escaleras de acceso a plantas bajo rasante, instalaciones deportivas descubiertas, estructuras ligeras fácilmente desmontables, depósitos de combustible o de agua, transformadores, invernaderos y casetas de herramientas, cuyas condiciones de implantación, ocupación, volumen y forma se atenderán a lo dispuesto por las ordenanzas de zona.

Art. 7.3.9. Usos compatibles

En edificios de uso dominante residencial se consideraran compatibles:

- a) El uso industrial, en todas sus categorías, en sus tipos I y II, y en situación de planta baja o inferiores a la baja.
- b) El uso de servicios terciarios, en sus categorías de servicios de comercialización, oficinas y terciario recreativo tipos I, II y III en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.
- c) El uso de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en posición de planta baja e inferiores a la baja.
- d) El uso de hospedaje, en sus tipos I y II, en posición de planta baja, primera y segunda.
- e) El uso de equipamiento en cualquier posición.
- f) El uso de administración pública, en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.
- g) El uso de infraestructuras y servicios urbanos, en situación de planta baja e inferiores a la baja.

Art. 7.3.10. Usos complementarios

El garaje-aparcamiento es uso complementario obligado en obras de sustitución, nueva planta y reestructuración.

Art. 7.3.11. Usos alternativos

En el ámbito de esta Ordenanza se consideran usos alternativos siempre que se implanten en edificio de uso exclusivo:

- a) El uso industrial, en su categoría de industria en general en sus tipos I y II, y en su categoría de industria de servicios en cualquiera de los tipos.
- b) El uso de servicios terciarios.
- c) El uso de comercio.
- d) El uso de hospedaje.
- e) El uso de equipamiento.
- f) El uso de aparcamiento

CAPÍTULO 4. ORDENANZA DE ZONA DE LA CIUDAD JARDÍN**Art. 7.4.1. Ámbito y características**

1. El plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano determina las parcelas pertenecientes a esta ordenanza, cuyo ámbito coincide con las áreas de la ciudad desarrolladas mediante edificación en baja densidad.
2. La morfología de la zona corresponde a manzanas de tamaño medio, que soportan tipologías de bloque aislado en parcela propia o vivienda unifamiliar.
3. El uso cualificado del área de ordenanza es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar.

Art. 7.4.2. Obras admitidas

1. Se admiten todas las «obras en edificios existentes».
2. Se admiten las obras de demolición parcial y total.
3. Se admiten las siguientes obras de nueva edificación:
 - a) Sustitución de edificios.
 - b) Nueva planta sobre solares.
 - c) Ampliación en los casos en que no estuviera agotada la superficie edificable de la parcela.

Art. 7.4.3. Modificaciones del parcelario

No se permite la subdivisión del parcelario existente. La agrupación de fincas y regularización del parcelario cumplirá las siguientes condiciones:

- a) No se producirá incremento de la superficie edificable respecto de la otorgada por el Plan a la finca matriz.
- b) La superficie de las parcelas resultantes será igual o superior a 800 m², su frente igualará o superará los 15 m., y su forma permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 15 m.

Art. 7.4.4. Condiciones para las obras de nueva planta

1. La altura máxima admisible en número de plantas incluida la baja es la señalada en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano y, en su defecto, la consolidada por la edificación preexistente.
2. La superficie computable es aquella parte de la parcela que interviene en el cómputo de la superficie máxima edificable definida mediante área de movimiento en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano.
3. La superficie edificable máxima es el resultado de multiplicar la altura máxima admisible en número de plantas por la superficie computable y por un coeficiente de 0,8.
4. La edificación se situará dentro del área de movimiento definida en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano con arreglo a las siguientes condiciones:
 - a) Si la nueva edificación cuenta con algún lienzo medianero, no podrá consolidar en el mismo una altura inferior a la establecida en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano.
 - b) Si la nueva edificación se adosa a una linder medianera no podrán abrirse a la misma huecos de ventilación e iluminación. Asimismo, los huecos en paños orientados hacia la medianería, que puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán practicarse a una distancia del lindero inferior a 4,00 m.
5. La ocupación bajo rasante permitirá el ajardinamiento y la plantación de arbolado en al menos el 80% de la superficie de parcela no ocupada por edificación sobre rasante.
6. Se establecen las siguientes alturas libres mínimas:
 - a) Planta baja 3,00 m.
 - b) Plantas de piso 2,50 m.

Art. 7.4.5. Condiciones para las obras de sustitución

1. La superficie edificable de la parcela es la consolidada por la edificación preexistente
2. La nueva edificación podrá implantarse en la parcela tomando como área de movimiento la superficie ocupada por la edificación preexistente.
3. Se respetarán como alturas libres mínimas:
 - a) Planta baja: 3,00 m.
 - b) Plantas de piso: 2,50 m.

Art. 7.4.6. Alteración de las condiciones tipológicas

Las condiciones tipológicas establecidas en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano podrán ser alteradas mediante Estudios de Detalle que cumplirán las siguientes condiciones:

1. No podrán incrementar la superficie edificable asignada en el Plan.
2. Los Estudios de Detalle deberán redactarse sobre la totalidad de la manzana en que se encuentren las parcelas objeto de actuación. No cabrá la modificación de las condiciones tipológicas sobre parcelas aisladas, debiendo actuarse sobre una superficie mínima de 1.600 m².
3. La ocupación sobre rasante no podrá superar el 60 % de la superficie neta de parcela.
4. La ocupación bajo rasante permitirá el ajardinamiento y la plantación de arbolado en al menos el 80% de la superficie de parcela no ocupada por edificación sobre rasante.
5. Se respetará un retranqueo mínimo a alineación y a linderos laterales de H/2, siendo H la altura de cumbre, con mínimo de 3 metros.
6. La edificación podrá adosarse a linderos laterales o a testero en los siguientes casos:

- a) En soluciones de vivienda en hilera de proyecto unitario.
- b) Cuando exista edificación medianera no sustituible en la finca colindante.
- c) En caso de actuación conjunta en parcelas colindantes, bien

en soluciones de proyecto unitario o por acuerdo entre propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad, y será preceptiva la construcción simultánea de las fincas, o el compromiso de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

La edificación solo podrá adosarse a más de dos linderos de la finca, si la superficie de parcela no supera 100 m². En este caso el proyecto deberá contemplar la formación de un patio o espacio libre de parcela, de forma regular, superficie igual o superior a 25 m² y 2,50 m. de lado mínimo.

7. Salvo que la ordenanza de zona establezca otras limitaciones, los espacios libres de parcela podrán ser ocupados con rampas y escaleras de acceso a plantas bajo rasante, instalaciones deportivas descubiertas, estructuras ligeras fácilmente desmontables, depósitos de combustible o de agua, transformadores, invernaderos y casetas de herramientas, cuyas condiciones de implantación, ocupación, volumen y forma se atenderán a lo dispuesto por las ordenanzas de zona.

Art. 7.4.7. Usos compatibles

En edificios de uso dominante residencial se consideran compatibles las actividades económicas anexas a vivienda definidas en el Título 2 de estas NN.UU.

Art. 7.4.8. Usos complementarios

El garaje-aparcamiento es uso complementario obligado en obras de sustitución, nueva planta y reestructuración.

Art. 7.4.9. Usos alternativos

En el ámbito de esta Ordenanza se consideran usos alternativos siempre que se implanten en edificio de uso exclusivo:

- a) El uso residencial en el resto de categorías.
- b) El uso de equipamiento en todas sus categorías.
- c) El uso de actividades terciarias en su categoría de oficinas.
- d) El uso de hospedaje.

CAPÍTULO 5. ORDENANZA DE ZONA DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL

Art. 7.5.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta ordenanza las zonas a ella adscritas en el plano 3.1. de Calificación y Regulación del Suelo Urbano. Pertenecen al ámbito los suelos de la Zona Franca Industrial.
2. La morfología dominante es la manzana regular ocupada por tipologías de edificación entre medianerías o aislada, ocupadas por actividades económicas susceptibles de desarrollarse en altura en edificios de uso compartido.
3. El uso cualificado del área de ordenanza es el de actividades económicas.

Art. 7.5.2. Grados de Ordenanza

Las ordenanzas de actividades económicas para la Zona Franca contempla seis grados correspondiendo el grado 1 a la ordenanza de zona de la Zona Franca Fiscal, que regula el régimen de dicho sistema general y los grados 2 al 6 a la ordenanza de zona de la Zona Franca Industrial, que regula dicha zona del suelo urbano, en función e su distinta tipología edificatoria y uso principal.

- Grado 2: corresponde a parcelas singulares adscritas al uso global de actividades económicas, en su clase de industria en general.
- Grado 3: abarca los suelos del ámbito de la Zona Franca Industrial que el Plan adscribe al uso cualificado de actividades económicas, en su clase industrial, categoría de industria en general.
- Grado 4: abarca los suelos del ámbito de la Zona Franca Industrial que el Plan adscribe al uso cualificado de actividades económicas, en su clase industrial, categoría de industria de servicios.
- Grado 5: corresponde a los suelos de la Zona Franca Industrial que el Plan adscribe al uso cualificado de actividades económicas, en su clase servicios terciarios, categoría de oficinas.

- Grado 6: pertenecen a este grado los suelos de la Zona Franca Industrial que el Plan adscribe al uso cualificado de actividades económicas, en su clase de comercial, categoría de gran superficie de comercio minorista.

Art. 7.5.3.

(Desplazado al Art. 6.2.3. en trámite de subsanación de deficiencias)

Art. 7.5.5. Modificaciones del parcelario en grado 3

1. La subdivisión en parcelas de las manzanas dibujadas en el plano 3.1. de Calificación y Regulación del Suelo Urbano y en las fichas de Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución, podrá realizarse mediante Proyectos de Parcelación, que deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) No incrementar la superficie edificable total asignada a la manzana o parcela.
 - b) Distribuir la superficie edificable total entre las parcelas resultantes cumpliendo los índices de edificabilidad neta resultantes de aplicar las condiciones establecidas en la ficha.
 - c) Respetar las siguientes condiciones de parcela mínima:
 - Superficie neta: 500 m²
 - Frente: 10 metros
 - Fondo: 25 metros
 - Forma: Circulo inscrito diámetro> 10 metros
2. En el caso de promociones unitarias de edificios industriales en hilera que ocupen frentes completos de manzana cabrá reducir la parcela mínima a 200 m². La parcela mínima permitirá la inscripción de un circulo de diámetro no inferior a 10 metros y tendrá un frente igual o superior a 10 metros.
3. La condición de parcela mínima no es aplicable cuando el uso pormenorizado del suelo sea dotacional o infraestructuras y servicios urbanos.
4. La instalación de centros de transformación subterráneos de carácter local es plenamente compatible con cualquiera de los usos cualificados y pormenorizados, por lo que la segregación de parcelas adscritas a estos centros podrá hacerse mediante proyecto específico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación de Proyecto de Urbanización entendiéndose que no está afectada ni limitada por las condiciones de uso o tamaño de parcela que pudiesen corresponder a la parcela inicial de la que se segrega.

Art. 7.5.4. Modificaciones del parcelario en grado 2

No se autorizan

Art. 7.5.6. Modificaciones del parcelario en grado 4

Se regirán por las condiciones establecidas para el grado 3.

Art. 7.5.7. Modificaciones del parcelario en grado 5

La subdivisión en parcelas de las manzanas dibujadas en el plano 3.1. de Calificación y Regulación del Suelo Urbano y en las fichas de Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución, podrá realizarse mediante Proyectos de Parcelación, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No incrementar la superficie edificable total asignada a la manzana o parcela.
- b) Distribuir la superficie edificable total entre las parcelas resultantes cumpliendo los índices de edificabilidad neta resultantes de aplicar las condiciones establecidas en la ficha.
- c) Respetar las siguientes condiciones de parcela mínima:
 - Superficie neta: 400 m²
 - Frente: 15 metros
 - Fondo: 15 metros
 - Forma: Círculo inscrito diámetro > 15 metros

- d) Ser actuaciones de proyecto unitario, que podrá ejecutarse por fases.

Art. 7.5.8. Modificaciones del parcelario en grado 6

- 1. La subdivisión en parcelas de las manzanas dibujadas en el plano 3.1. de Calificación y Regulación del Suelo Urbano y en las fichas de Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución, podrá realizarse mediante Proyectos de Parcelación, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No incrementar la superficie edificable total asignada a la manzana o parcela.
- b) Distribuir la superficie edificable total entre las parcelas resultantes cumpliendo los índices de edificabilidad neta resultantes de aplicar las condiciones establecidas en la ficha.

- c) Respetar las siguientes condiciones de parcela mínima:

- Superficie neta: 1000 m²
- Frente: 25 metros
- Fondo: 25 metros
- Forma: Círculo inscrito diámetro > 25 metros

- d) Ser actuaciones de proyecto unitario, que podrán ejecutarse por fases.

- 2. La condición de parcela mínima no es aplicable cuando el uso pormenorizado del suelo sea dotacional o infraestructuras y servicios urbanos.
- 3. La instalación de centros de transformación subterráneos de carácter local es plenamente compatible con cualquiera de los usos cualificados y pormenorizados, por lo que la segregación de parcelas adscritas a estos centros podrá hacerse mediante proyecto específico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación de Proyecto de Urbanización entendiéndose que no está afectada ni limitada por las condiciones de uso o tamaño de parcela que pudiesen corresponder a la parcela inicial de la que se segrega.

Art. 7.5.9.

(Desplazado al Art. 6.2.4. en trámite de subsanación de deficiencias)

Art. 7.5.10.

(Desplazado al Art. 6.2.5. en trámite de subsanación de deficiencias.)

Art. 7.5.12. Condiciones tipológicas para los grados 3 y 4

1. Las fichas de Áreas de Reforma Interior, Áreas de Incremento de Aprovechamiento y Unidades de Ejecución pertenecientes a esta ordenanza establecen las condiciones de posición, superficie edificable y altura de la edificación en número de plantas.
2. La altura máxima se medirá:
 - a) Desde la cota de nivelación cuando la edificación esté retranqueada respecto al lindero frontal. Dicha cota no podrá situarse a una altura superior a 1,50 m. sobre la rasante de la calle a que dé frente la parcela, realizando la medición en el punto medio de la línea de fachada.
 - b) En la forma descrita en el título 2 de estas NN.UU en el caso en que la edificación se sitúe sobre alineación de calle.
3. La altura libre de plantas se establece en:
 - a) 5,00 metros para las plantas bajas.
 - b) 4,00 metros para las plantas de piso.
4. La cara superior de los forjados de techo de los semisótanos no podrá situarse a más de 1,50 de la rasante de la acera medida en el punto medio de la fachada.
5. El ancho de los accesos a parcela no será superior a 5,00 metros. Las rampas de acceso se ejecutarán en el interior de la parcela.
6. Las medianeras que pudieran quedar al descubierto se tratarán como fachadas por el propietario de la nueva edificación.
7. Cuando la superficie útil destinada al uso de actividades económicas supere los 500 m² deberá resolverse en parcela propia la carga y descarga.

Art. 7.5.13. Modificación de las condiciones tipológicas para los grados 3 y 4

1. A efectos de modificación de las condiciones tipológicas se considera submanzana a los ámbitos así definidos en las fichas de Áreas de Reforma Interior, Áreas de Incremento de Aprovechamiento y Unidades de Ejecución a los que se asigna de forma individualizada una superficie edificable.
2. La posición, forma y altura de la edificación podrá variarse mediante la tramitación de Estudios de Detalle en actuaciones por submanzanas completas cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a) No podrán conllevar incremento de la superficie edificable asignada por el Plan a la submanzana.
 - b) Trátase de actuaciones mediante proyecto edificatorio unitario y construcción unitaria, simultánea o faseada.
3. *Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*

Art. 7.5.11. Condiciones tipológicas para el grado 2

Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.

Art. 7.5.14. Condiciones tipológicas para el grado 5

1. Las fichas de Áreas de Reforma Interior, Áreas de Incremento de Aprovechamiento y Unidades de Ejecución pertenecientes a esta ordenanza establecen las condiciones de posición, superficie edificable y altura de la edificación en número de plantas.
2. La altura máxima se medirá:
 - a) Desde la cota de nivelación cuando la edificación esté retranqueada respecto al lindero frontal. Dicha cota no podrá situarse a una altura superior a 1,50 m. sobre la rasante de la calle a que dé frente la parcela, realizando la medición en el punto medio de la línea de fachada.
 - b) En la forma descrita en el título 2 de estas NN.LU.U en el caso en que la edificación se sitúe sobre almeación de calle.
3. La altura libre de plantas se establece en:
 - a) 4,00 metros para las plantas bajas.
 - b) La correspondiente al uso a implantar en las plantas de piso.
4. La cara superior de los forjados de techo de los semisótanos no podrá situarse a más de 1,50 de la rasante de la acera medida en el punto medio de la fachada.
5. Contará con espacio para carga y descarga en parcela propia.

Art. 7.5.15. Modificación de las condiciones tipológicas para el grado 5

1. A efectos de modificación de las condiciones tipológicas se considera submanzana a los ámbitos así definidos en las fichas de Áreas de Reforma Interior, Áreas de Incremento de Aprovechamiento y Unidades de Ejecución a los que se asigna de forma individualizada una superficie edificable.
2. La posición, forma y altura de la edificación podrá variarse mediante la tramitación de Estudios de Detalle en actuaciones por submanzanas completas cumpliendo las siguientes condiciones:

a) No podrán conllevar incremento de la superficie edificable asignada por el Plan a la submanzana.

b) Tratarse de actuaciones mediante proyecto edificatorio unitario y construcción unitaria, simultánea o faseada.

3. Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.

Art. 7.5.18. Seguridad frente a incendios

1. Las construcciones entre medianerías resolverán en sí mismas sus condiciones de seguridad frente al fuego. No podrán suponer riesgos para las fincas colindantes, por lo que la licencia de actividad sólo podrá otorgarse vinculada a un informe previo de los departamentos municipales competentes del que se deduzca que la actividad a implantar, el proceso productivo y la solución de diseño y construcción del edificio, no suponen incremento del riesgo para los edificios vecinos.
2. En construcciones adosadas a un lindero y aisladas respecto a los restantes, será preceptivo reservar en la banda de retranqueo un paso, pavimentado y libre de obstáculos, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho paso deberá conectar directamente con la vía pública, y cumplirá las condiciones de acceso y utilización bajo rasante que se describen en el apartado siguiente. Este registro de seguridad podrá mancomunarse entre propietarios de parcelas colindantes. En este caso, y a efectos de medición de retranqueos, se tomará el eje del paso de bomberos como lindero.
3. En construcciones aisladas, la edificación deberá mantener en su perímetro una banda pavimentada, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho espacio deberá estar en contacto con la vía pública por medio de una embocadura de ancho no inferior a 3,50 m., que deberá ser de fácil apertura, en caso de contar con elementos de cierre. Las escaleras de incendio y salidas de emergencia podrán recaer sobre esta banda de registro para incendios, que no debe forzosamente circundar la totalidad del edificio, si su posición y diseño garantiza suficientemente la accesibilidad y maniobra de los vehículos de extinción. Si las plantas bajo rasante ocupan el espacio de la banda de registro, su estructura y forjados deberán calcularse de forma que resistan las cargas derivadas de los vehículos de emergencia, tanto en reposo como en movimiento.

Art. 7.5.16. Condiciones tipológicas para el grado 6

En este grado es obligatoria la redacción de Estudio de Detalle que establezca las condiciones de implantación, volumen y forma de la edificación, que deberá acompañarse del anteproyecto de la misma y del plan de movilidad urbana prescrito en el artículo 32.5 del Decreto Ley 3/2009, de 22 de diciembre, por el que se transpone la Directiva 2006/123/CE relativa a los servicios en el comercio interior.

Art. 7.5.17. Edificios de uso compartido

1. En el grado 3 se admite la construcción de edificios de industria nido destinados a actividades productivas, compartimentados en locales.
2. La superficie útil mínima de dichos locales se establece en 50 m².
3. Los edificios de uso compartido deberán resolver de forma conjunta para todos los locales que alberguen la dotación de servicios sanitarios, aparcamiento y espacios de carga y descarga.

Art. 7.5.19.

(Desplazado al Art. 6.2.8. en trámite de subsanación de deficiencias.)

Art. 7.5.20. Usos compatibles en grado 2

1. El uso cualificado es el de actividades económicas, en su clase industrial, categoría de industria en general.
2. El grado es de aplicación a parcelas ocupadas por grandes empresas a la entrada en vigor del Plan General, por lo que no se establecen usos compatibles.

3. La transformación de uso sin modificación de Plan General deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Mediar informe técnico que justifique que la instalación no puede cumplir su función o ha dejado de cumplirla.
- b) Destinarse al uso cualificado del grado de ordenanza o a los usos alternativos de industria de servicios o de servicios terciarios, en su categoría de oficinas.

- c) Cuando la transformación supere el 15% de la edificabilidad existente, deberá realizarse mediante un Plan Especial, acompañado en su caso de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, en el que se contemple:

- La repercusión urbanística y social de la transformación de uso, tanto en lo que respecta a la extinción del uso existente como a la implantación de los usos propuestos.
- El impacto de la ordenación propuesta sobre la red viaria, de transporte y aparcamiento del área.
- El análisis de la incidencia sobre las redes de infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica, recogida y eliminación de residuos.
- La justificación del cumplimiento de las condiciones ambientales exigidas en estas Normas.
- El análisis de viabilidad económica de la instalación.
- El Plan Especial contemplará cesiones de suelo y aprovechamiento equivalentes a las del suelo urbano no consolidado.

4. La transformación a usos distintos del cualificado del grado de ordenanza o de los usos alternativos autorizados requerirá la modificación del Plan General. La Administración podrá ejercer derecho de tanteo si media la transmisión o cambio de titularidad de la parcela.

Art. 7.5.21. Usos compatibles en grado 3

1. El uso cualificado es el de actividades económicas, en su clase industrial, categoría de industria en general.

2. Es uso alternativo el uso industrial en sus categorías de industria de servicios, almacenaje y talleres de automoción.

3. Son usos compatibles:

- a) Los servicios terciarios vinculados a la actividad industrial.
- b) Los centros de distribución de mercancías, en situación de planta baja.
- c) El dotacional en cualquier situación.

4. En parcelas ocupadas por actividades económicas cuya superficie edificada sea superior a 1000 m², es uso autorizable la vivienda dedicada a la guarda y custodia, con superficie máxima construida de 100 m² y a razón de una vivienda por parcela. Estará registralmente unida al local o edificio al que sirve.

Art. 7.5.22. Usos compatibles en grado 4

1. El uso cualificado es el de actividades económicas, en su clase industrial, categoría de industria de servicios.

2. Son usos alternativos:

- a) El industrial, en sus categorías de almacenaje y de industria en general, esta última siempre que esté vinculada al almacenaje y comercialización.
- b) El hospedaje, en parcela exclusiva o combinado con otros usos admisibles en actuaciones unitarias sobre submanzanas completas.

3. Son usos compatibles:
- a) El industrial, en sus categorías de industria en general y de talleres de automoción en edificio de uso compartido.
 - b) Los centros de distribución de mercancías.
 - c) Los servicios terciarios, en sus categorías de oficinas y terciario recreativo.
 - d) El mediano comercio no alimentario.
 - e) El dotacional en cualquier situación.
 - f) La vivienda dedicada a la guarda y custodia, con superficie máxima construida de 100 m² y a razón de una vivienda por parcela. Estará registralmente unida al local o edificio al que sirve.
4. Son usos autorizables:
- a) El terciario recreativo, en sus tipos IV, V y VI en edificio de uso exclusivo.
 - b) En parcelas ocupadas por industria de servicios o usos dotacionales vinculados a actividades de investigación, es autorizable el uso residencial sujeto a las siguientes condiciones:
 - Tratarse de viviendas comercializadas en régimen de alquiler, cedidas sin contraprestación económica o como pago en especie a personal investigador o trabajador al servicio de la empresa en cuya parcela se ubiquen.
 - La superficie edificada adscrita al uso residencial no podrá suponer más del 10% de la superficie edificada del establecimiento productivo a que está adscrito, y del que formará parte registralmente.
 - Las viviendas o alojamientos no podrán tener una superficie edificada superior a 80 m².

Art. 7.5.23. Usos compatibles en grado 5

1. El uso cualificado es el de actividades económicas, en su clase de servicios terciarios, categoría de oficinas.
2. Es uso alternativo el hospedaje, en edificio de uso exclusivo.
3. Son usos compatibles:
 - El industrial, en su categoría de industria de servicios en situación de planta baja.
 - El comercial, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en situación de planta baja y primera.
 - Los servicios terciarios, en sus categorías de servicios de comercialización y terciario recreativo, en sus tipos I, II y III en situación de planta baja.

Art. 7.5.25. Uso complementario de garaje-aparcamiento

1. El garaje-aparcamiento es uso complementario obligado en obras de sustitución, nueva planta y reestructuración.
2. *(Desplazado al Art. 6.2.9. en trámite de subsanación de deficiencias.)*
3. En grados 2, 5 y 6 la dotación de garaje-aparcamiento se resolverá en parcela propia.
4. En grados 3 y 4 la dotación de garaje-aparcamiento podrá resolverse en parcela propia o mediante la adquisición de plazas de aparcamiento en los aparcamientos colectivos previstos bajo los espacios libres y zonas verdes de manzana. En este último caso las plazas de aparcamiento deberán estar vinculadas registralmente a los locales o edificios de uso compartido a que sirvan.

Art. 7.5.26. Punto limpio

- Sin perjuicio de lo señalado en el artículo 3.8.2, deberá disponerse de la siguiente dotación de puntos limpios para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, así como de islas ecológicas o contenedores de residuos aptos para recogida selectiva:
- Grado 2: 1 punto limpio y 2 islas ecológicas.
 - Grado 3, 4 y 5: 1 isla ecológica por manzana.
 - Grado 6: 2 islas ecológicas.

- El dotacional en cualquier situación.
- El residencial, en situación de plantas de piso. No cabrá deslinar a este uso más de un 30% de la superficie edificable de la parcela.
- Es uso autorizable el terciario recreativo, en sus tipos IV, V y VI en edificio de uso exclusivo.

Art. 7.5.24. Usos compatibles en grado 6

1. El uso cualificado es el de actividades económicas, en su clase de comercial, categoría de gran superficie de comercio minorista.
2. Son usos complementarios el de servicios terciarios, en su categoría de oficinas y el de hospedaje.
3. Son usos compatibles:
 - a) El terciario recreativo, en cualquier tipo y situación.
 - b) El dotacional en cualquier situación.

CAPÍTULO 6. ORDENANZA DE EJES COMERCIALES

Art. 7.6.1. Ámbito y características

1. Pertenecen a esta Ordenanza las calles o tramos de calle, que el Plan pretende consolidar como ejes de actividad económica, potenciando la presencia de comercio tradicional y servicios.
2. La regulación de esta ordenanza afecta exclusivamente al régimen de compatibilidad de usos de las parcelas que cuenten con fachada a alguna de las calles consideradas ejes comerciales, en las cuales registrarán:
 - a) Las condiciones de edificación de la ordenanza de zona a que pertenezca la parcela.
 - b) Las condiciones de uso de la ordenanza de ejes comerciales.

3. El régimen de compatibilidad de usos en los ejes comerciales es de aplicación, tanto en implantaciones de usos resultantes de obras de sustitución y nueva planta, como en transformaciones de usos de la edificación existentes.

4. Pertenecen al ámbito de esta Ordenanza las calles o tramos de calle representadas como tales en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

Art. 7.6.2. Compatibilidad de usos

1. Los usos cualificados de la ordenanza son: los servicios terciarios y el comercio.
2. El uso de hospedaje es alternativo en cualquier posición dentro del edificio y en régimen de edificio exclusivo.
3. No cabrá la nueva implantación de actividades industriales.
4. El uso residencial se considera alternativo en posición de planta de piso. La nueva implantación de usos residenciales en planta baja sólo podrá realizarse cuando la vivienda no dé a fachada ni tenga acceso directo a vía pública, accediéndose a la misma a través de la casapuerta, zaguán o patio, sin que pueda ocuparse con el acceso las crujeas de fachada.
5. El uso dotacional es compatible en cualquier posición.
6. El uso de administración pública es compatible en cualquier posición.
7. El uso de infraestructuras y servicios urbanos es compatible en situación de planta baja e inferiores a la baja

CAPÍTULO 7. ORDENANZA DE REMODELACIÓN

Art. 7.7.1. Ámbito y características

1. La presente Ordenanza rige las posibles futuras actuaciones de remodelación de polígonos residenciales o en el ámbito de las Ordenanzas de Ensanche Moderno.
2. La Ordenanza de Remodelación será de aplicación en los siguientes casos:
 - a) Actuaciones de gestión o promoción públicas.
 - b) Actuaciones de gestión privada, cuando exista acuerdo de al menos un 60 % de las familias afectadas, que deberá someterse a información al público y citación expresa de los restantes propietarios o inquilinos afectados.

Art. 7.7.2. Polígonos remodelables

La aplicación de esta Ordenanza está limitada a los polígonos, barriadas o grupos de vivienda de promoción unitaria, cuyas condiciones de habitabilidad, estado físico o vulnerabilidad social aconsejen la remodelación. La aplicación de esta Ordenanza se vincula al realojamiento de la población afectada salvo renuncia expresa de los propietarios o inquilinos afectados, realojamiento que deberá realizarse preferentemente "in situ", salvo que razones derivadas de la necesidad de reducir la densidad del polígono, imposibilidad material de reasentar las viviendas iniciales, conveniencia para el conjunto de la ciudad o motivos similares, aconsejen el realojamiento de parte de los primitivos ocupantes en el exterior del polígono.

Art. 7.7.3. Grados de la ordenanza

La ordenanza contempla dos grados:

- a) Grado 1: Remodelación total, cuando la actuación afecte a más del 60 % de la superficie edificada o del número de viviendas del polígono.
- b) Grado 2: Remodelación parcial, cuando la actuación afecte a menos del 60 % de la superficie edificada o del número total de viviendas del polígono.

Art. 7.7.4. Desarrollo del Plan General

1. La delimitación de la zona a remodelar y del alcance de la remodelación lleva implícita la asignación del grado de la ordenanza de remodelación que vaya a aplicarse y la delimitación, cuando sea necesario, de una unidad de ejecución.
2. La remodelación desarrollará las condiciones de esta Ordenanza mediante la figura de planeamiento adecuada a cada tipo de intervención.
3. En Grado 1 se requiere la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior que concrete las características de la intervención y cuyo ámbito sea la totalidad del polígono.
4. En Grado 2 se requerirá, según el alcance de la intervención:
 - a) Un estudio urbanístico del conjunto del polígono y la redacción de planeamiento especial al menos sobre el área objeto de actuación.
 - b) Un estudio urbanístico del conjunto del polígono y un Estudio de Detalle que considere el entorno en que se sitúa la actuación.

Art. 7.7.5. Condiciones para el grado 1

1. El Plan Especial de Reforma Interior podrá contemplar cambios en la localización o forma de los suelos calificados por el Plan General como equipamientos, viario y espacios libres y zonas verdes, sin que pueda:
 - a) Reducir la superficie de suelo dotacional y de espacios libres calificado en el Plan General.
 - b) Proponer localizaciones o formas para las parcelas de uso dotacional y espacios libres que supongan una reducción de la funcionalidad y condiciones de accesibilidad respecto a las calificadas en el Plan General.
2. El P.E.R.I. deberá contemplar la cuantía máxima de suelo dotacional y de espacios libres y zonas verdes que sea posible, aproximándose al cumplimiento de los estándares previstos en la legislación urbanística para planes parciales.

3. La edificabilidad bruta no rebasará 1,3 m²/m², índice que no incluye la edificabilidad correspondiente a los equipamientos de carácter público.
4. El uso cualificado de la remodelación será el residencial.
5. Podrá incrementarse el número de viviendas preexistente siempre que no se rebase una densidad en el ámbito de 100 viv/ha.

Art. 7.7.6. Condiciones para el grado 2

1. El uso global de la remodelación será el residencial.
2. En caso de actuación mediante Plan Especial cabrá alterar la localización o forma de los suelos calificados por el Plan General como equipamientos, viario y espacios libres y zonas verdes, sin que quepa:
 - a) Reducir la superficie de suelo dotacional y de espacios libres calificado en el Plan General.
 - b) Reducir los estándares de dotaciones existentes en el conjunto del polígono antes de la remodelación.
 - c) Proponer localizaciones o formas para las parcelas de uso dotacional y espacios libres, que supongan una reducción de la funcionalidad y condiciones de accesibilidad, respecto a las calificadas en el Plan General.
3. En actuaciones mediante Plan Especial no podrá rebasarse en el ámbito objeto de remodelación una densidad de 100 viv/ha ni una edificabilidad bruta de 1,3 m²/m², índice que no incluye la edificabilidad correspondiente a los equipamientos de carácter público.
4. *Suspendido por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.*

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera:

(Desplazada a la Disposición derogatoria única en trámite de subsanación de deficiencias.)

Segunda:

Los terrenos que merezcan la condición de solar a la entrada en vigor de este Plan General y que no estén incluidos en ámbitos de planeamiento, gestión o ejecución para los que este documento establezca plazos de desarrollo, deberán solicitar licencia de edificación en el plazo de dos años desde la publicación de la aprobación del planeamiento municipal. Salvo determinación en contra en el planeamiento de desarrollo o en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos de Gestión y Ejecución anexo a las Normas Urbanísticas de este Plan General, los suelos que alcancen la condición de solar como consecuencia de los instrumentos de desarrollo del Plan, deberán solicitar licencia de edificación en el plazo de dos años contados desde la aprobación del instrumento que ultime el proceso de gestión o, en su caso, desde la recepción de las obras de urbanización. El incumplimiento del plazo comportará la inscripción del terreno en el Registro de Solares y Edificios Ruinosos.

Tercera:

Condicionado del Informe de Valoración ambiental:

1. El mapa de ruido de Cádiz y los planes de acción correspondientes, serán elaborados en los plazos previstos en la Ley 37/2003 del ruido. Al redactarse los mismos, se procederá a la comprobación efectiva del cumplimiento o no de los objetivos de calidad y la adopción de las medidas correctoras oportunas en las 22 zonas de conflicto que se identifican en las que colindan ASAs cuyos objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, difieren en 5 dBA.

2. La identificada Zona de Conflicto 17, debido al impacto de la actividad del Muelle de la ciudad sobre las edificaciones del Paseo de Canalejas y el área residencial colindante, se establecerá una zona de servidumbre acústica, que deberá ser delimitada por la administración competente para efectuar el mapa de ruido de la infraestructura, mediante la aplicación de los criterios establecidos en

el artículo 8 del Real Decreto 1367/2007. Se prestará especial atención a lo establecido en el artículo 10 del mencionado Real Decreto sobre delimitación de zonas de servidumbre acústica en áreas urbanizadas existentes, en lo referente a la elaboración, simultánea a la declaración, del correspondiente Plan de Acción así como en lo relativo a su contenido.

3. La zonificación establecida y por tanto los objetivos de calidad acústica para cada zona, serán tenidos en cuenta de modo que no serán autorizables las actuaciones y actividades cuyo funcionamiento contribuya, por efectos aditivos directa o indirectamente, a la superación de los objetivos de calidad acústica para ruidos establecidos en los artículos 14 y 16 del real Decreto 1367/2007. Esto se comprobará mediante estudio acústico remitido por el titular o promotor para cada actividad cuyos requisitos y contenido mínimo vienen recogidos en los artículos 34 a 37 del decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Contaminación Acústica de Andalucía. Dicho estudio contendrá, en su caso, las medidas correctoras necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y los valores límite que le sean de aplicación.

4.- En las zonas colindantes con el Dominio Público Marítimo Terrestre y afectadas por la Zona de Servidumbre de Protección, se elaborará un Plan de Mejora de la calidad ambiental y paisajística de los ámbitos transformados o urbanizados, en el que se contemple la recuperación ambiental de la Zona de Servidumbre de Protección, cuidándose las consecuencias estéticas de cualquier uso y actividad y evitando la pérdida de la naturalidad de la zona litoral.

5. Los aparcamientos para los usuarios de la playa se localizarán preferentemente fuera de la zona de servidumbre de protección.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera:

En el plazo máximo de seis meses, a partir de la entrada en vigor del Plan, el Ayuntamiento aprobará el cuadro de valores de los equivalentes económicos de las unidades de aprovechamiento para cada área de reparto. Este cuadro será de aplicación hasta tanto entre en vigor la revisión de la Ponencia Catastral que se realice de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

Segunda:

En el plazo máximo de doce meses, a partir de la entrada en vigor del Plan, el Ayuntamiento aprobará una Ordenanza de Tramitación que regule las condiciones documentales y procedimentales que hayan de cumplir los expedientes de solicitud de licencias de obras y actividades.

Tercera:

En el plazo máximo de doce meses a partir de la entrada en vigor del Plan, el Ayuntamiento aprobará una Ordenanza de Urbanización, que definirá las condiciones de diseño, dotación, materiales y puesta en obra que hayan de cumplir las obras de urbanización, y que se redactará con criterios de sostenibilidad.

Cuarta:

En el plazo máximo de doce meses, a partir de la entrada en vigor del Plan, el Ayuntamiento aprobará una Ordenanza Marco de Sostenibilidad y Calidad Ambiental que englobe y actualice las diversas ordenanzas municipales que afectan al medio ambiente urbano, completándolas con la normativa necesaria para cumplir los objetivos de lograr una ciudad sostenible, mejorar el paisaje urbano e incrementar la calidad ambiental. Esta Ordenanza podrá encuadrarse en una las buenas prácticas y medidas correctoras contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General, e incorporará o irá acompañada de las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza de Emisiones que contemple medidas tendientes a minimizar los efectos de partículas en la atmósfera, en especial durante la ejecución de obras, y que facilite la consecución de los objetivos del Plan de Mejora de la Calidad del Aire elaborado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente Asimismo.

Novena:

En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del Plan General, el Ayuntamiento completará el Catálogo de Elementos, en sus categorías de Elementos Arquitectónicos y Elementos Urbanos, con un fichero individualizado, cuyo contenido será semejante al del Subcatálogo de Elementos Vegetales.

Décima:

En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del Plan General, el Ayuntamiento adecuará el contenido de las fichas individualizadas del grado 3 del Subcatálogo de Edificaciones Protegidas, al formato y contenido de las fichas de los grados 0, 1 y 2. En tanto no haya sido informada favorablemente y aprobada definitivamente conforme al artículo 30 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía la compleción de las Fichas individualizadas del grado 3 del Subcatálogo de Edificaciones Protegidas, las licencias de demolición parcial y de reestructuración de edificación catalogada se someterán al trámite reglado en el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Undécima:

En el plazo máximo de dos años contados desde la entrada en servicio del segundo puente sobre la Bahía, el Ayuntamiento abordará la redacción de un Plan de Movilidad Sostenible.

Duodécima:

El Ayuntamiento abordará la redacción de un Plan Municipal de Vivienda a tenor de lo dispuesto en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía en el plazo establecido en la misma y con el contenido exigido en dicha Ley y el indicado en el apartado 10.4 de la Memoria de Ordenación.

- Ordenanza de Residuos, que facilite la consecución de los objetivos de los Planes de Gestión de Residuos de carácter supramunicipal de la Consejería de Medio Ambiente.

- Ordenanza de Eficacia Energética y Alumbrado Exterior, que regule la eficacia energética en el diseño, gestión y mantenimiento de la red de alumbrado, así como la reducción de la contaminación lumínica.

Quinta:

En el plazo máximo de cinco años a partir de la entrada en vigor del Plan, todas las carpinterías y cerrajerías de los edificios del Catálogo de Arquitectura Residencial Histórica y los edificios de arquitectura tradicional de la ordenanza de zona del Casco Histórico, deberán adaptarse a cuanto se dispone en las respectivas condiciones estéticas de estas Normas.

Sexta:

En el plazo máximo de un año, a partir de la entrada en vigor del Plan, las compañías suministradoras deberán retirar las conducciones vistas de las fachadas de edificios del Casco Histórico, además de las que discurren por patios principales y zonas comunes en los edificios catalogados. El resto de instalaciones ubicadas en fachadas y vía pública deberán integrarse estéticamente en el paisaje urbano.

Séptima:

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios en construcción o construidos con licencia ajustada a planes anteriores que vincularan la edificación a un uso determinado, la instalación de dicho uso, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones medioambientales establecidas en las presentes Normas.

Octava:

Denegada por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA**Única:**

1. La entrada en vigor del presente Plan General conlleva la derogación de todo el planeamiento anterior salvo el siguiente, específicamente incorporado al Plan en las correspondientes Áreas de Planeamiento Incorporado:
 - Modificación puntual del PGOU en la Estación de RENFE, aprobado definitivamente el 30/07/2008 (BOP 25/08/2009), en particular el contenido del Estudio de Detalle que lo desarrolla en el ámbito de la parcela lucrativa. (Aprobado definitivamente el 9 de abril de 2010). Las determinaciones de la Modificación Puntual de la Estación de RENFE se incorporan sin perjuicio del mantenimiento del Edificio de la Aduana.
 - Modificación del PGOU en el Campo de las Balas, aprobada definitivamente el 01/08/2008 (BOJA 18/12/2008).
 - Modificación del PGOU en Valcárcel, aprobada definitivamente el 06/02/2009 (BOP 28/04/2009).
 - Modificación del PGOU en la UE-EX-21 "Bodegas Abarzuza", aprobado definitivamente el 3/12/2004.
2. Excepcionalmente el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Cádiz, mantendrá su vigencia con carácter transitorio, en tanto no se produzca su adecuación al contenido de este Plan General o, en su caso, a modificaciones del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios actualmente vigente.

Fichero de Planeamiento de Desarrollo

DELIMITACIÓN



Plan Especial de Ordenación del Puerto de Cádiz

MARCO GENERAL

La conveniencia de revisar el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Cádiz, es consecuencia de las modificaciones que ha sufrido en los últimos años. Por tanto, en consecuencia, se plantea la necesidad de la revisión de la zonificación urbanística al actual traslado de la terminal de desembarco a otras necesidades funcionales de las instalaciones portuarias. La puesta en uso de nuevos suelos hará precisa la redacción de una Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (DEUP) que sustituya al vigente Plan de Utilización de Espacios Portuarios y, consecuentemente, la adaptación a la DEUP del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Cádiz.

El Plan Especial dará forma urbanística al contenido de la futura DEUP en el ámbito de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz y se redactará en el marco legal definido por la legislación de los Puertos de Interés General del Estado y por las leyes autonómicas de Ordenación del Territorio y de Ordenación Urbanística de Andalucía. El Plan Especial se someterá, en su caso, a Informe de la Secretaría General del Mar, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES

Dar respuesta urbanística a aquellos objetivos de la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios que tengan traducción sobre el territorio. Desde la óptica de la Revisión del Plan General de Cádiz, se considera que el Plan Especial debería redactarse incorporando los siguientes objetivos:

- Procurar la mayor eficiencia de las instalaciones portuarias.
- Conseguir la mejor adecuación entre las características de posición, espacios y de equipamiento de los distintos espacios portuarios y los usos y actividades que se propone realizar sobre ellos.
- Ordenar, en su caso, los suelos cuya exclusión de la zona de servicio terrestre pueda proponer la DEUP con un grado de detalle equivalente al del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz para el suelo urbano consolidado.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Mejorar los accesos terrestres a las distintas dársenas, plataformas y diques.
- Mejorar las instalaciones e infraestructuras existentes, paliando las carencias actuales y dando servicio a los tráfico previstos.
- Permitir la implantación de actividades que mejoren la competitividad del puerto.
- Mejorar la integración de actividades que mejoren la competitividad del puerto.

IMAGEN



PLAN ESPECIAL

APD-PE-01

CONDICIONES DE DESARROLLO

Régimen de suelo:	Sistema general de instalaciones portuarias Plan Especial
Figura de planeamiento:	Plan Especial
Instrumento de planeamiento:	Pública
Programación:	Condicionada a la Redacción de la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (DEUP) Actualidad Tras la aprobación del DEUP
Edificabilidad bruta máxima	0,3m ² /m ²
Usos característicos:	Instalaciones portuarias
Usos compatibles:	Según legislación de Puertos de Interés del Estado y LOU.

RECOMENDACIONES PARA LA ORDENACIÓN

El Plan Especial ordenará el ámbito atendiendo a las necesidades y mejor funcionamiento de las instalaciones portuarias, en función de las cuales podrá contemplar la modificación de la posición de los canales, y dimensionará las infraestructuras de acceso y servicios con arreglo a las previsiones de utilización de los muelles, de forma que permitan su uso a pleno rendimiento.

La revisión del Plan Especial contemplará las soluciones funcionales y de diseño más adecuadas para cumplir los objetivos de eficiencia de las instalaciones portuarias y mejora de la integración puerto-ciudad, en especial en los espacios portuarios que se consideren áreas de oportunidad como consecuencia de la nueva ordenación de tráfico, definida en la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios, en especial los ceramos a la plaza de Sevilla, borde de la avenida de Astilleros (doble as de muelles implantar un Parque de Actividad Económica de extensión equiparada al ya catalogado en el Plan Especial, en la llamada plataforma 2 de la concesión del espacio público, que incluye la zona de acceso a los muelles de la zona de la plaza de Sevilla. El Plan Especial incorporará las previsiones de la acción puntual 'Atacarles. Barrida de la plaza del Plan General. Asimismo, definirá el acceso ferroviario de mercancías a los muelles y facilitará la implantación del tramo de circunvalación del Casco si la solución definitiva del proyecto de la Junta de Andalucía o hiciera necesario. Las Ordenanzas del Plan Especial se adaptarán a la estructura de usos y condiciones generales de edificación del Plan General, adecuándolas a las necesidades específicas del puerto. Las fases de ejecución del planeamiento se ajustarán al trazado y reutilización de las infraestructuras existentes que fuera necesario. En el marco del proceso de redacción del Plan Especial, cabrá establecer los mecanismos de coordinación necesarios en aras a la mejor concertación de las actuaciones entre las administraciones municipal y portuaria. Se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones:

El muelle-ciudad se ordenará de forma que se propicie una suave transición ente el Casco Antiguo y los muelles.

AREA DIQUE DE SAN FELIPE

En función de las condiciones de utilización que la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios establezca para el área de dique de San Felipe, el Plan Especial determinará en la zona conforme con el actual Paseo de Andalucía, la zona de actividad de usos portuarios que se realice, sus operaciones, así como las actividades compatibles con las mismas, destinadas a la integración de actividades, recreativas, deportivas, culturales, de ocio y relación y de esparcimiento, que podrá acoger usos terciarios, dotacionales, recreativos, de ocio y relación y de esparcimiento.

El Plan analizará asimismo la viabilidad de implantar en suelo portuario una planta fotovoltaica de producción de energía eléctrica, al objeto de permitir un funcionamiento autosuficiente de la instalación portuaria y, en su caso, suministrar energía al alumbrado urbano y red de semáforos, o aportar electricidad a la red eléctrica.

IMAGEN



DELIMITACIÓN



MARCO GENERAL

El Plan Especial de Fortificaciones es el instrumento de desarrollo del PGOU encaminado a integrar todas las acciones y regulaciones contenidas en el PGOU sobre la arquitectura defensiva de Cádiz, promoviendo la conservación y el conocimiento de este patrimonio. Servirá además de documento-guía y de referencia para obtener financiación de los programas existentes del Estado y de la Junta de Andalucía sobre Arquitectura Defensiva, así como de otros de la Comunidad Europea. Su redacción se efectuara atendiendo a las leyes del Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985 E.C.) y del Patrimonio Histórico de Andalucía (Ley 14/2007 J.A.), así como a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 17/2002 J.A.). Igualmente, se tendrán en cuenta las directivas del Convenio Europeo del Paisaje de Florencia de 2000 suscrito por el Estado Español. El Plan Especial deberá someterse a informe de la Secretaría General del Mar, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

OBJETIVOS

1. Integración de todas las acciones del PGOU sobre arquitectura defensiva
2. Consolidación y restauración de los elementos del sistema de fortificaciones históricas.
3. Integración de las fortificaciones en el paisaje urbano de la ciudad, potenciando sus valores históricos y artísticos.
4. Reutilización de las fortificaciones y sus espacios anexos, compatibilizando su protección con la incorporación a la dotación de equipamientos de la ciudad, aprovechando los espacios exteriores anexos como espacios libres.
5. Fomento de la actividad cultural, turística y económica del Casco Antiguo, a través del aprovechamiento de las fortificaciones como imagen de marca y como factor de atracción.
6. Ampliación de los conocimientos existentes sobre la Arquitectura Defensiva de Cádiz en los distintos campos científicos y artísticos (arqueología, historia, arquitectura, urbanismo, antropología, economía...), difundiendo los entre la población residente y visitante.
7. Propiciar la utilización como paseo público del cinturón amurallado.

IMAGEN



CONDICIONES DE DESARROLLO

Régimen de suelo:	Sistema general / Suelo Urbano Equipamiento
Figura de planeamiento:	Plan especial
Indicativa de planeamiento:	Pública
Programación:	Cuatrenio Uno
Actualidad:	Actualidad 1
Edificabilidad bruta máxima	
Uso característico:	
Usos compatibles:	Según L.P.H.E., L.P.H.A. Y L.O.U.A.

ESTRATEGIAS DE DESARROLLO

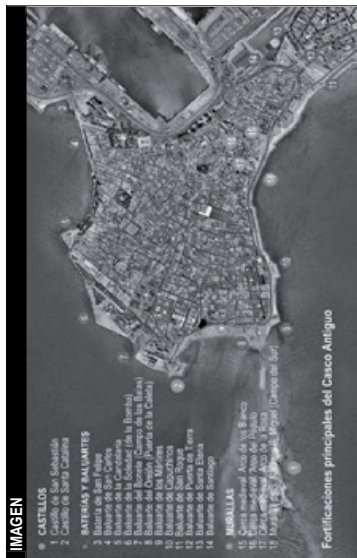
1. Realización de un inventario documental y gráfico de las fortificaciones de Cádiz, rectorial de todas las fuentes existentes, que sirva de referencia para su análisis, consulta e investigación. Se elaborará también una base de datos cartográfica georreferenciada de todos los elementos del sistema de fortificaciones así como de las trazas arqueológicas conocidas.
2. Realización de un estudio diagnóstico completo sobre el estado actual de conservación y de utilización de las distintas fortificaciones.
3. Elaboración de un Plan de Gestión y Utilización, que establezca los usos en las distintas fortificaciones compatibles con la conservación de sus valores esenciales. En el mismo se programarán las acciones de gestión urbanística necesarias para la sustitución de los usos incompatibles. En el mismo, se completarán y actualizarán los datos de estos bienes incluidos en el Catálogo del PGOU, para su posterior y posible inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, documentando sus aspectos más relevantes y delimitando sus entornos. Se incluirán también instrucciones de protección específicas para estos inmuebles en la normativa urbanística, complementarias a las existentes en el PGOU.
4. Elaboración de un Plan de Conservación y Mantenimiento de las fortificaciones, que planee la realización de las distintas intervenciones necesarias para la limpieza, consolidación y mantenimiento de los bienes, estableciendo las prioridades de actuación y las necesidades económicas. La metodología debe basarse en el exhaustivo conocimiento previo del elemento y con criterios de conservación preventiva y mantenimiento. En el Plan se unificarán los criterios de intervención arquitectónica y de restauración sobre los distintos elementos, regulando la introducción de lenguajes nuevos arquitectónicos y paisajísticos, de forma que el conjunto mantenga su integridad y coherencia, dentro de su adaptación a los nuevos usos.
5. Establecimiento de un Plan de Investigación tiene por objeto profundizar de forma pluridisciplinar en el conocimiento de los aspectos históricos, artísticos, arquitectónicos, urbanísticos y socioeconómicos de las fortificaciones. En relación con los aspectos arqueológicos, se diseñará un programa de prospecciones arqueológicas
6. Establecimiento de un Plan de Comunicación sobre las fortificaciones que promueva el conocimiento de este patrimonio como factor de desarrollo turístico y económico. Dentro del mismo se facilitará la apertura al público de los monumentos y su interpretación a través de intervenciones museísticas, creación de itinerarios, edición de publicaciones o actividades de dinamización.
7. Solicitud de inclusión de las fortificaciones de Cádiz dentro de los programas de actuación (con los estudios e informes necesarios) del Plan de Arquitectura Defensiva de Andalucía (PADDA) de la Consejería de Cultura, y del Programa de Murallas Urbanas (incluido en el Plan Nacional de Arquitectura Defensiva) del Ministerio de Cultura.
8. Solicitud de catalogación como Bien Patrimonio de la Humanidad del conjunto de las murallas y el Casco Antiguo de Cádiz, basada en haber sido un modelo para la construcción de otros recintos amurallados de Hispanoamérica incluidos en dicho Catálogo de la UNESCO, como Cartagena en Colombia, San Juan de Puerto Rico, Portobelo de Panamá o La Habana y Santiago en Cuba.

Fichero de Planeamiento de Desarrollo

Plan Especial de Fortificaciones

PLAN ESPECIAL

APD-PE-02



DELIMITACIÓN



MARCO GENERAL

Al amparo del contenido de los apartados a) y b) del artículo 14 de la LOUA, el Plan Especial del Entorno de la Puerta de Tierra es el instrumento de desarrollo del PDCU encaminado a ordenar el entorno del baluarte e integrar las acciones de urbanización y, en su caso, de transformación de la edificación existente. Su redacción se elevará atendiendo a las leyes del Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985 E.E.) y del Patrimonio Histórico de Andalucía (Ley 14/2007 J.A.), así como a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 J.A.). Igualmente, se tendrán en cuenta las directrices del Convenio Europeo del Paisaje de Florencia de 2000 suscrito por el Estado Español.

OBJETIVOS

1. Consolidación y restauración del baluarte histórico.
2. Mejorar la integración del baluarte en el paisaje urbano de la ciudad.
3. Reutilización del baluarte y sus espacios anexos, compatibilizando su protección con la incorporación a la dotación de equipamientos de la ciudad.
4. Fomento de la actividad cultural, turística y económica del Casco Antiguo, a través del aprovechamiento los valores históricos y artísticos de las Puertas de Tierra como emblema de la ciudad y como factor de atracción.
5. Completar las determinaciones del Plan General para los suelos señalados en esta ficha como ámbito propositivo del planeamiento de desarrollo.

CONDICIONES DE DESARROLLO

Régimen de suelo:	Suelo Urbano
Figura de planeamiento:	Plan especial
Iniciativa de planeamiento:	Pública
Programación:	Cuatrenio Uno
Edificabilidad bruta máxima	Anualidad 1
Uso característico:	La existente
Usos compatibles:	Donacional
	Según L.P.H.E., L.P.H.A. Y LOUA

RECOMENDACIONES PARA LA ORDENACIÓN

1. El Plan Especial trabajará con dos ámbitos: uno analítico y otro propositivo. El primero abarca el baluarte, su entorno inmediato y los bordes urbanos que lo definen. El segundo, está restringido a los suelos dotacionales que no corresponden a la edificación de los baluartes históricos.
2. El Plan Especial, manteniendo el carácter público del suelo, podrá optar por mantener la edificación existente (catalogándola si se justifica la presencia de valores reconocidos), proponer su demolición total o parcial o reordenar la superficie edificable consolidada por edificación, debiendo, en todo caso, justificar la decisión adoptada en referencias históricas y elaborar el correspondiente estudio de impacto paisajístico. En caso de reordenar la superficie edificable consolidada por edificación, no se superará la altura de la actual. Si como consecuencia de la reordenación, resultase una menor ocupación de suelo por edificación, el suelo liberado deberá calificarse como espacio libre público.
3. El Plan Especial, sobre la base de la ordenación adoptada, concretará los usos dotacionales previstos en las acciones puntuales AP-CA-01, AP-CA-02 y AP-CA-03.
4. El Plan Especial tendrá en cuenta la pertenencia del ámbito al Conjunto Histórico, así como las distintas protecciones establecidas por el Catálogo a la edificación del ámbito o de su entorno y las limitaciones derivadas de los entornos de protección de BIC.

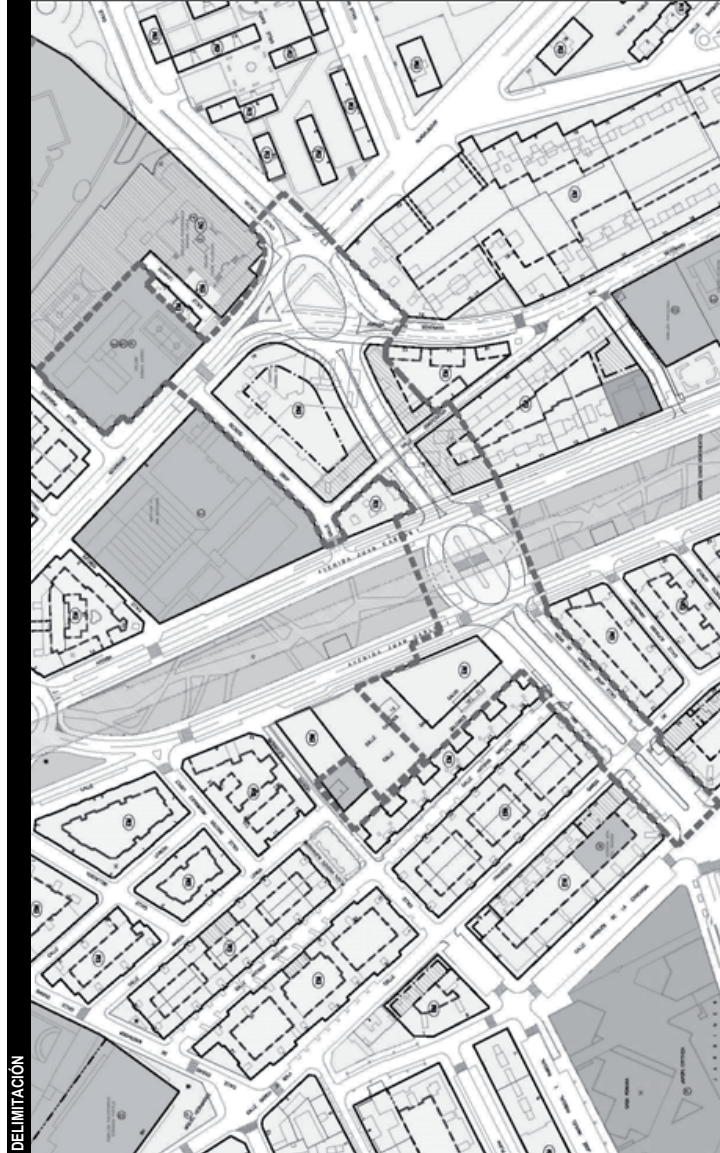
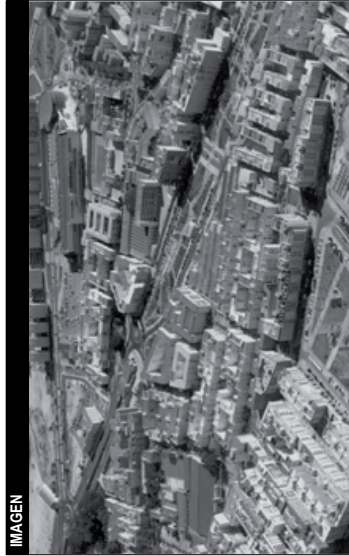
IMAGEN



ÍNDICE

Fichero de Áreas de Reforma Interior

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	DENOMINACIÓN
ARI-EX-01	Transversal de Varela				
ARI-EX-02	García Quijano				
ARI-EX-03	San Juan Bautista				
ARI-EX-04	Hospital Universitario				
ARI-ZF-01	Zona Franca - Loreto				
ARI-ZF-02	Zona Franca Norte				
ARI-ZF-03	Zona Franca Sur				



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
Clase de suelo	Urbano no consolidado						
Edificabilidad mínima para VPO	10,173 m ²						
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
OBJETIVOS							
Reformar la trama urbana para completar la remodelación del antiguo arrabal							
Mejorar la integración entre la ciudad y el mar mediante la conexión Avenida - Paseo Marítimo.							
Mejorar la dotación de espacios libres y completar la urbanización.							
Mejorar las infraestructuras básicas.							
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES							
Superficie bruta	30.508 m ²						
Uso global	Residencial						
Edificabilidad global máxima	1,27 m ² /m ²						
Densidad global máxima	100 viv/ha						
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
Suelo dotacional público total	6.156 m ²						
Suelo para espacios libres	1.871 m ²						
Suelo dotacional público existente	4.954 m ²						
Plazas de aparcamiento público	70						
SUELO LUCRATIVO							
Suelo lucrativo total	6.778 m ²						
Edif. lucrativa total sobre rasante	38.846 m ²						
Superficie construida existente	19.779 m ²						
Edificabilidad residencial total	32.473 m ²						
Incremento de edif. propuesto	19.067 m ²						
Edificabilidad residencial protegida	10.173 m ²						
Suelo para equipamiento privado	0 m ²						
Plazas de aparcamiento privado	0						
DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO							
Área de reparto	AR-EX-01-02						
Aprovechamiento medio	4,27 ua/m ²						
DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO							
Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconsidere la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.							
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES							
DOTACIONES PÚBLICAS							
Sistemas	Vialto	Espacios	Educativo	Deportivo	SI/PS	Otras	Total
Suelo (m ²)	17.574	1.871	0	0	4.285	0	23.730
Edif. (m ²)	0	0	0	0	8.920	3.900	12.820
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA							
Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²	Edificabilidad residencial libre	22.300 m ²				
Edificabilidad comercial	6.373 m ²	Edif. residencial protegida	10.173 m ²				
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edif equipamiento privado	0 m ²				
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif instalaciones del transporte	0 m ²				
Edif. total actividades económicas	6.373 m ²	Edif garaje y aparcamiento	9.645 m ²				
DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE							
Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.							
DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN							
Ámbitos de ejecución: UE-EX-02, UE-EX-01							
Plazo de inicio de la ejecución	Anualidad 1						
Inicio de la vivienda protegida	Anualidad 2						
Final de la vivienda protegida	Anualidad 5						
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES							
ORDENACIÓN							
Posición de la vivienda protegida.							
VIVIENDA							
Régimen	Libres - Protegidas						
Número	209 - 95						
Total	304						

Fichero de Áreas de Reforma Interior

García Quijano

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-EX-02



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 3,010 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 -Reformar la trama urbana para mejorar la conectividad transversal entre la Avda. San Severiano y la Avda. Juan Carlos I.
 -Crear nuevas zonas verdes que jalonan la Avda. Juan Carlos I como continuidad del parque de los Cinco Continentes. Aumentar los equipamientos.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 Superficie bruta 8.321 m² Eficacibilidad global máxima 1,30m²/m²
 Uso global Residencial Densidad global máxima 100 viv/ha

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 Suelo dotacional público total 1.398 m² Suelo para espacios libres 904 m²
 Suelo dotacional público existente 0 m² Plazas de aparcamiento público 260

SUELO LUCRATIVO
 Suelo lucrativo total 3.374 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 10.834 m²
 Superficie construida existente 10.834 m² Eficacibilidad residencial total 7.460 m²
 Incremento de edif. propuesto 0 m² Eficacibilidad residencial protegida 3.010 m²
 Suelo para equipamiento privado 0 m² Plazas de aparcamiento privado 0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-EX-07 Aprovechamiento medio 2,25 uá/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES
DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Vialto	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	3.549	904	0	0	494	0	4.947
Edif. (m ²)	0	1.808	0	0	2.154	0	3.962

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Eficacibilidad servicios terciarios	0 m ²	Eficacibilidad residencial libre	4.450 m ²
Eficacibilidad comercial	3.374 m ²	Edif. residencial protegida	3.010 m ²
Eficacibilidad hospedaje	0 m ²	Edif. equipamiento privado	0 m ²
Eficacibilidad industrial	0 m ²	Edif. instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	3.374 m ²	Edif. garaje y aparcamiento	6.748 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Ámbitos de ejecución: UE-EX-07
 Plazo de inicio de la ejecución Anualidad 7
 Inicio de la vivienda protegida Anualidad 8
 Final de la vivienda protegida Anualidad 10

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

VIVIENDA		Total
Régimen	Libres	Protegidas
Número	50	33

Posición de la vivienda protegida



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Reforma Interior

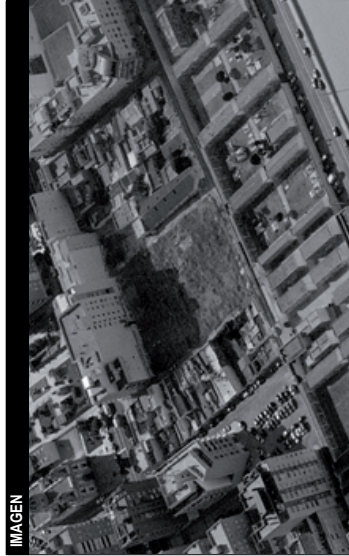
San Juan Bautista

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

ARI-EX-03



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 2.797 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 - Reformar la trama urbana del antiguo arrabal de San José
 - Conexión de la Avenida Ana de Viya con Amílcar Barca, permitiendo la integración entre la ciudad y el mar.
 - Aumento de aparcamientos de rotación.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 Superficie bruta 8.477 m² Eficacibilidad global máxima 1,30m²/m²
 Uso global Residencial Densidad global máxima 98 viv/ha

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 Suelo dotacional público total 4.948 m² Suelo para espacios libres 4.948 m²
 Suelo dotacional público existente 567 m² Plazas de aparcamiento público 116

SUELO LUCRATIVO
 Suelo lucrativo total 1.922 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 11.021 m²
 Superficie construida existente 2.822 m² Eficacibilidad residencial total 9.253 m²
 Incremento de edif. propuesto 8.196 m² Eficacibilidad residencial protegida 2.797 m²
 Suelo para equipamiento privado 0 m² Plazas de aparcamiento privado 0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-EX-11-12 Aprovechamiento medio 1,81 uai/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconduzca la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Viaro	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	1.606	4.948	0	0	0	0	6.554
Edif. (m ²)	0	2.900	0	0	0	0	2.900

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

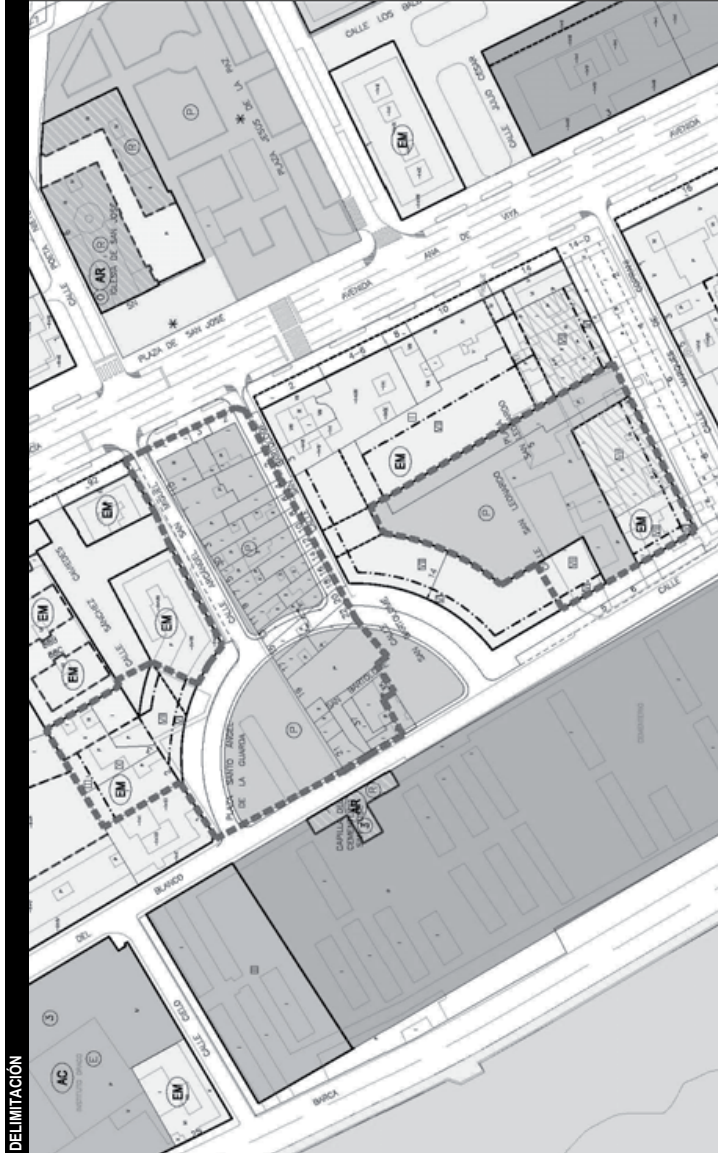
Edificabilidad servicios terciarios	411 m ²	Edificabilidad residencial libre	6.456 m ²
Edificabilidad comercial	1.357 m ²	Edif. residencial protegida	2.797 m ²
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edif. equipamiento privado	0 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif. instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	1.768 m ²	Edif. garaje y aparcamiento	1.923 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Plazo de inicio de la ejecución Anualidad 2
 Inicio de la vivienda protegida Anualidad 3
 Final de la vivienda protegida Anualidad 6

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

VIVIENDA		Total
Régimen	Libres - Protegidas	
Número	56	25
		83



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Reforma Interior

Hospital Universitario

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

ARI-EX-04



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 24.100 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 - Construcción del nuevo Hospital General de la ciudad.
 - Espigamiento de la trama urbana en la Avda. Ana de Viya, en el solar actualmente ocupado por el Hospital Puerta del Mar.
 - Creación de nuevos espacios de relación tanto en la Avda. Ana de Viya como en la barriada de

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 Superficie bruta 61.560 m² Eficacibilidad global máxima 1.05 m²/m²
 Uso global Residencial Densidad global máxima 100 viv/ha

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 Suelo dotacional público total 48.022 m² Suelo para espacios libres 13.753 m²
 Suelo dotacional público existente 15.775 m² Plazas de aparcamiento público 1.000

SUELO LUCRATIVO
 Suelo lucrativo total 8.083 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 64.559 m²
 Superficie construida existente 0 m² Eficacibilidad residencial total 43.300 m²
 Incremento de edif. propuesto 64.559 m² Eficacibilidad residencial protegida 24.100 m²
 Suelo para equipamiento privado 0 m² Plazas de aparcamiento privado 0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-EX-16 Aprovechamiento medio 1,85 uá/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá rediseñarse un Plan Especial que reconsideere la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES
DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Vialto	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	5.455	13.753	0	0	34.289	0	53.477
Edif. (m ²)	0	0	0	0	4.610	0	4.610

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
 Edificabilidad servicios terciarios 21.259 m² Edificabilidad residencial libre 19.200 m²
 Edificabilidad comercial 0 m² Edif. residencial protegida 24.100 m²
 Edificabilidad hospedaje 0 m² Edif. equipamiento privado 0 m²
 Edificabilidad industrial 0 m² Edif. instalaciones del transporte 0 m²
 Edif. total actividades económicas 21.259 m² Edif. garaje y aparcamiento 28.000 m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá rediseñarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Plazo de inicio de la ejecución Anualidad 2
 Inicio de la vivienda protegida Anualidad 3
 Final de la vivienda protegida Anualidad 8

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES
ORDENACIÓN
 Posición de la vivienda protegida.
 Régimen Libres Protegidas Total
 Número 274 344 618



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Reforma Interior

Zona Franca - Loreto

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

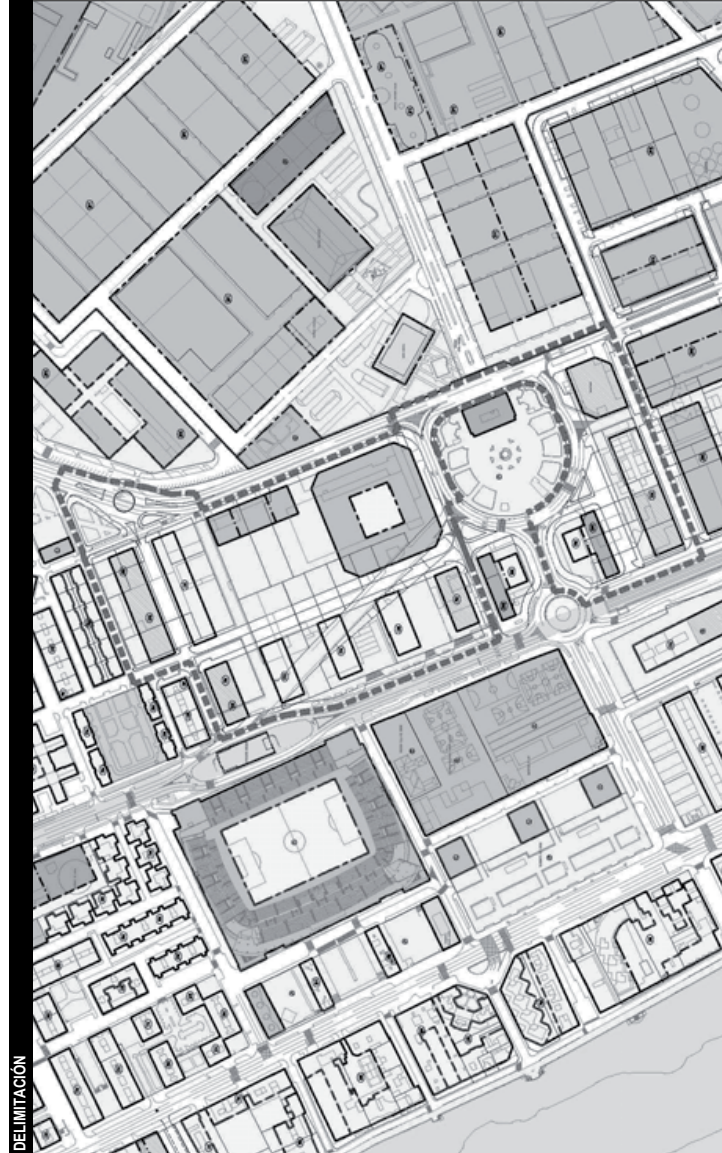
ARI-ZF-01



UBICACIÓN



IMAGEN



DELIMITACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 27.554 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 - Reordenación del polígono industrial como crecimiento natural del barrio residencial de Loreto, manteniendo la compatibilidad con la presencia de actividades económicas.
 - Favorecer la conexión entre la Avenida Juan Carlos I y la Avenida de la Ilustración.
 - Creación de vivienda protegida.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 Superficie bruta 80.989 m² Eficacibilidad global máxima 1,21 m²/m²
 Uso global Residencial Densidad global máxima 100 viv/ha

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 Suelo dotacional público total 32.690 m² Suelo para espacios libres 22.906 m²
 Suelo dotacional público existente 0 m² Plazas de aparcamiento público 266

SUELO LUCRATIVO
 Suelo lucrativo total 14.419 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 98.109 m²
 Superficie construida existente 46.595 m² Eficacibilidad residencial total 62.108 m²
 Incremento de edif. propuesto 51.524 m² Eficacibilidad residencial protegida 27.554 m²
 Suelo para equipamiento privado 1.661 m² Plazas de aparcamiento privado 0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-ZF-01 Aprovechamiento medio 2,14 uai/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES
DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Viaro	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	33.886	22.906	0	0	1.803	7.981	66.576
Edif. (m ²)	0	0	0	0	6.606	4.300	10.906

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
 Edificabilidad servicios terciarios 4.541 m² Edificabilidad residencial libre 34.554 m²
 Edificabilidad comercial 28.093 m² Edif. residencial protegida 27.554 m²
 Edificabilidad hospedaje 0 m² Edif. equipamiento privado 3.377 m²
 Edificabilidad industrial 0 m² Edif. instalaciones del transporte 0 m²
 Edif. total actividades económicas 32.624 m² Edif. garaje y aparcamiento 40.886 m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Ámbitos de ejecución: UE-ZF-01, UE-ZF-02, UE-ZF-03, UE-ZF-05
 Plazo de inicio de la ejecución Anualidad 5
 Inicio de la vivienda protegida Anualidad 6
 Final de la vivienda protegida Anualidad 9

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES
ORDENACIÓN
 La posición de la vivienda protegida.

VIVIENDA		Total
Régimen	Libres	Protegidas
Número	452	361
		813

Fichero de Áreas de Reforma Interior

Zona Franca Norte

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

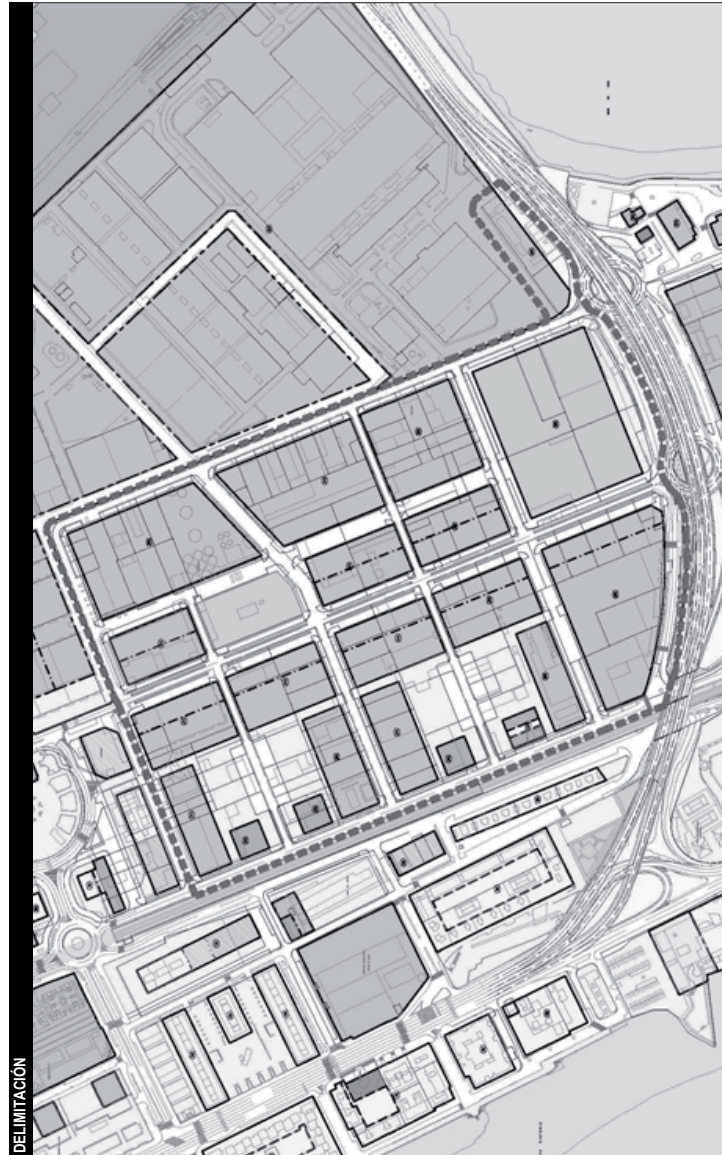
ARI-ZF-02



UBICACIÓN



IMAGEN



DELIMITACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 0 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS

- Reordenación del polígono exterior de la Zona Franca como núcleo empresarial moderno donde conviven pequeñas industrias, terciario y oficinas con un espacio adaptado a las necesidades y demandas de la nueva economía.
- Prolongar la continuidad de las zonas verdes que jalonan la Avenida Juan Carlos I y su prolongación

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta 237.249 m² Eficacibilidad global máxima 1,30 m²/m²
 Uso global Actividades económicas Densidad global máxima 0 viv/há

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Suelo dotacional público total 28.698 m² Suelo para espacios libres 26.244 m²
 Suelo dotacional público existente 0 m² Plazas de aparcamiento público 2.220

SUELO LUCRATIVO

Suelo lucrativo total 125.181 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 308.670 m²
 Superficie construida existente 166.664 m² Eficacibilidad residencial total 0 m²

Incremento de edif. propuesto 142.006 m² Eficacibilidad residencial protegida 0 m²
 Suelo para equipamiento privado 0 m² Plazas de aparcamiento privado 1.761

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO

Área de reparto AR-ZF-03 Aprovechamiento medio 1,93 uá/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS		Sistemas			Total		
Viaro	Espacios Educativo	Deportivo	SIPS	Otras			
Suelo (m ²)	83.370	26.244	0	0	2.454	0	112.068
Edif. (m ²)	0	12.000	0	0	10.762	0	22.762

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edificabilidad servicios terciarios	24.227 m ²	Edificabilidad residencial libre	0 m ²
Edificabilidad comercial	42.000 m ²	Edif. residencial protegida	0 m ²
Edificabilidad hospedaje	6.000 m ²	Edif equipamiento privado	0 m ²
Edificabilidad industrial	236.443 m ²	Edif instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	308.670 m ²	Edif garaje y aparcamiento	145.513 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN

Ámbitos de ejecución: UE-ZF-06, UE-ZF-07, UE-ZF-08, UE-ZF-09, UE-ZF-10, UE-ZF-11, UE-ZF-12

Plazo de inicio de la ejecución Anualidad 2
 Inicio de la vivienda protegida Anualidad 0
 Final de la vivienda protegida Anualidad 0

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

ORDENACIÓN

VIVIENDA		Total	
Régimen	Libres	Protegidas	
Número	0	0	0

Fichero de Áreas de Reforma Interior

Zona Franca Sur

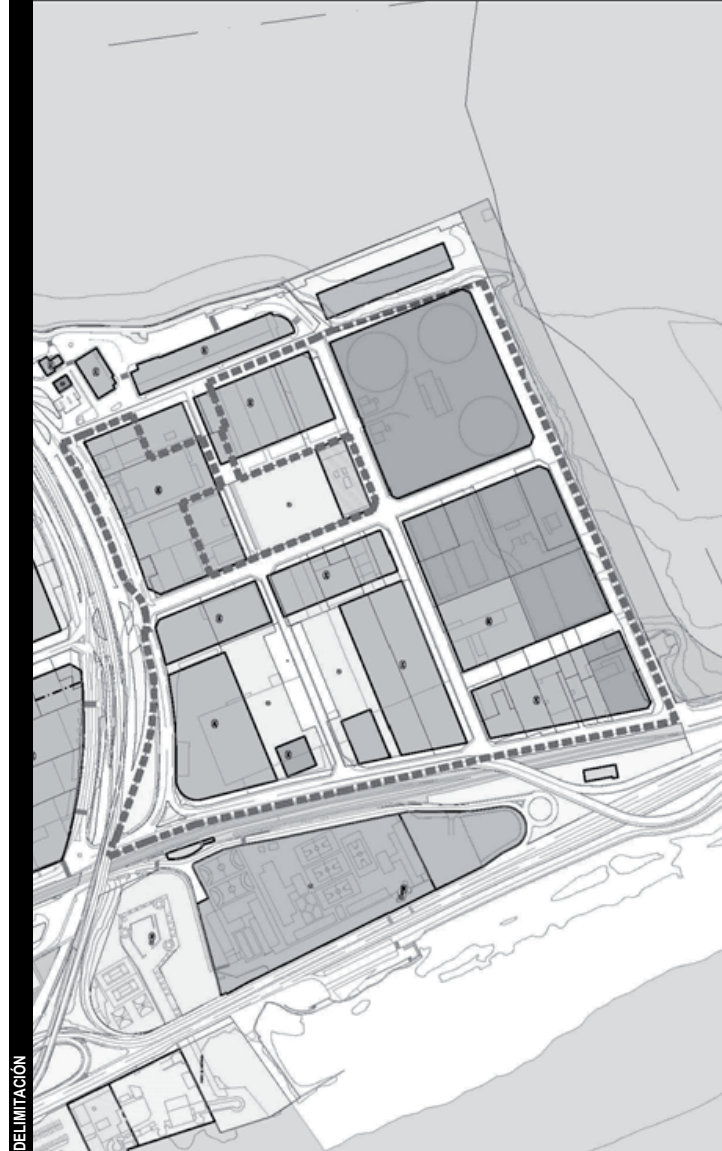
ÁREA DE REFORMA INTERIOR

ARI-ZF-03



IMAGEN

UBICACIÓN



DELIMITACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Edificabilidad mínima para VPO 0 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 - Remodelación del polígono exterior de la zona Franca.
 - Diversificación de usos, transformación morfológica y tipológica.
 - Establecimiento de dotaciones y espacios libres.
 - Renovación de la urbanización.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 Superficie bruta 174.022 m² Edificabilidad global máxima 0,92 m²/m²
 Uso global Actividades económicas Densidad global máxima 0 viviendas

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 Suelo dotacional público total 55.624 m² Suelo para espacios libres 12.639 m²
 Suelo dotacional público existente 41.582 m² Plazas de aparcamiento público 1.556

SUELO LUCRATIVO
 Suelo lucrativo total 63.507 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 199.735 m²
 Superficie construida existente 81.573 m² Edificabilidad residencial total 0 m²
 Incremento de edif. propuesto 78.162 m² Edificabilidad residencial protegida 0 m²
 Suelo para equipamiento privado 2.965 m² Plazas de aparcamiento privado 0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-ZF-04 Aprovechamiento medio 2,01 ual/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá rediseñarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS		Deportivo		SIPS		Otras		Total	
Sistemas	Viarlo	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	54.891	12.638	0	0	8.035	34.951	110.515		
Edif. (m ²)	0	8.000	0	0	19.439	69.302	97.341		

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA		Edificabilidad residencial libre		Edificabilidad residencial protegida		Edificabilidad protegida		Edificabilidad libre	
Edificabilidad servicios terciarios	3.960 m ²	Edificabilidad residencial libre	0 m ²	Edificabilidad residencial protegida	0 m ²	Edificabilidad protegida	8.895 m ²	Edificabilidad libre	0 m ²
Edificabilidad comercial	0 m ²	Edificabilidad protegida	0 m ²	Edificabilidad protegida	8.895 m ²	Edificabilidad libre	0 m ²	Edificabilidad libre	0 m ²
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edificabilidad protegida	0 m ²	Edificabilidad libre	0 m ²	Edificabilidad libre	0 m ²	Edificabilidad libre	0 m ²
Edificabilidad industrial	146.880 m ²	Edificabilidad libre	60.542 m ²	Edificabilidad libre	60.542 m ²	Edificabilidad libre	60.542 m ²	Edificabilidad libre	60.542 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá rediseñarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Ámbitos de ejecución: UE-ZF-13, UE-ZF-15
 Plazo de inicio de la ejecución Anualidad 5
 Inicio de la vivienda protegida Anualidad 0
 Final de la vivienda protegida Anualidad 0

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES		VIVIENDA		Total	
ORDENACIÓN	Régimen	Libres	Protegidas	Libres	Protegidas
	Número	0	0	0	0

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

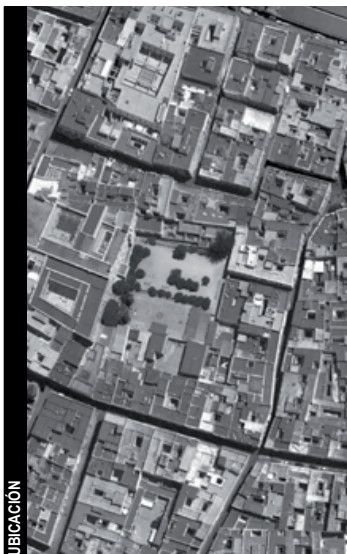
ÍNDICE

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	DENOMINACIÓN
AIA-CA-01	Hospital de mujeres				
AIA-CA-02	Plaza de la Hispanidad				
AIA-EX-01	García Merichán				
AIA-EX-02	Subestación Lebrón				
AIA-EX-03	Huerta del Obispo				
AIA-EX-04	Villa Milagrosa				
AIA-EX-05	José Cadalso				
AIA-EX-06	Bar Stop				
AIA-EX-07	Avenida de Portugal				
AIA-EX-08	Manuel de Falla				
AIA-EX-09	Alcalde Blázquez				
AIA-EX-10	Santo Tomás				
AIA-EX-11	Cerro del Moro				
AIA-EX-12	Murillo - Santa Teresa				
AIA-EX-13	Doctor Venancio González				
AIA-EX-14	Depósitos de tabaco				
AIA-EX-15	Explanada				
AIA-EX-16	Avenida de la Ilustración				
AIA-EX-17	Chalet de San Luis				
AIA-EX-18	Lonja de frutas				
AIA-ZF-01	Vejer Sur				
AIA-ZF-02	El Bosque Este				

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV AIA-CA-01

Hospital de mujeres

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento



IMAGEN

UBICACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 429 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 - Obtención de espacio libre interior a la manzana.
 - Mejorar la dotación de aparcamientos en el entorno del Mercado central.
 - Ampliación de usos dotacionales.
 - Apertura y prolongación del eje comercial.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 Superficie bruta 3.708 m² Eficacibilidad global máxima 1.330 m²/m²
 Uso global Residencial Densidad global máxima 54 viv/há

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 Suelo dotacional público total 1.354 m² Suelo para espacios libres 1.354 m²
 Suelo dotacional público existente 0 m² Plazas de aparcamiento público 90

SUELO LUCRATIVO
 Suelo lucrativo total 2.113 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 4.924 m²
 Superficie construida existente 1.212 m² Eficacibilidad residencial total 1.705 m²
 Incremento de edif. propuesto 3.712 m² Eficacibilidad residencial protegida 429 m²
 Suelo para equipamiento privado 1.414 m² Plazas de aparcamiento privado 39

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-CA-03 Aprovechamiento medio 1,42 uá/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS						
Sistemas	Viaro	Espacios	Educativo	Deportivo	Otras	Total
Suelo (m ²)	241	1.354	0	0	0	1.995
Edif. (m ²)	0	2.708	0	0	0	2.708

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
 Edificabilidad servicios terciarios 0 m² Edificabilidad residencial libre 1.276 m²
 Edificabilidad comercial 146 m² Edif. residencial protegida 429 m²
 Edificabilidad hospedaje 0 m² Edif. equipamiento privado 3.073 m²
 Edificabilidad industrial 0 m² Edif. instalaciones del transporte 0 m²
 Edif. total actividades económicas 146 m² Edif. garaje y aparcamiento 2.891 m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Ámbitos de ejecución: UE-CA-03

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES		
VIVIENDA		
Régimen	Libres	Protegidas
Número	15	5
Total	20	

La posición de la vivienda protegida



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Plaza de la Hispanidad

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-CA-02



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 0 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 - Ordenar el nuevo frente de la Avda. del Descubrimiento
 - Aumento de espacios libres y equipamientos.
 - Mejorar la permeabilidad del barrio de San Carlos.
 - Potenciar la actividad en la periferia del casco.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 Superficie bruta 4.610 m² Eficacibilidad global máxima 1.12 m²/m²
 Uso global Actividades económicas Densidad global máxima 0 viv/há

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 Suelo dotacional público total 3.999 m² Suelo para espacios libres 3.695 m²
 Suelo dotacional público existente 0 m² Plazas de aparcamiento público 0

SUELO LUCRATIVO
 Suelo lucrativo total 916 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 5.160 m²
 Superficie construida existente 2.923 m² Eficacibilidad residencial total 0 m²
 Incremento de edif. propuesto 2.237 m² Eficacibilidad residencial protegida 0 m²
 Suelo para equipamiento privado 0 m² Plazas de aparcamiento privado 0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-CA-04 Aprovechamiento medio 2,75 uá/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá rediseñarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS

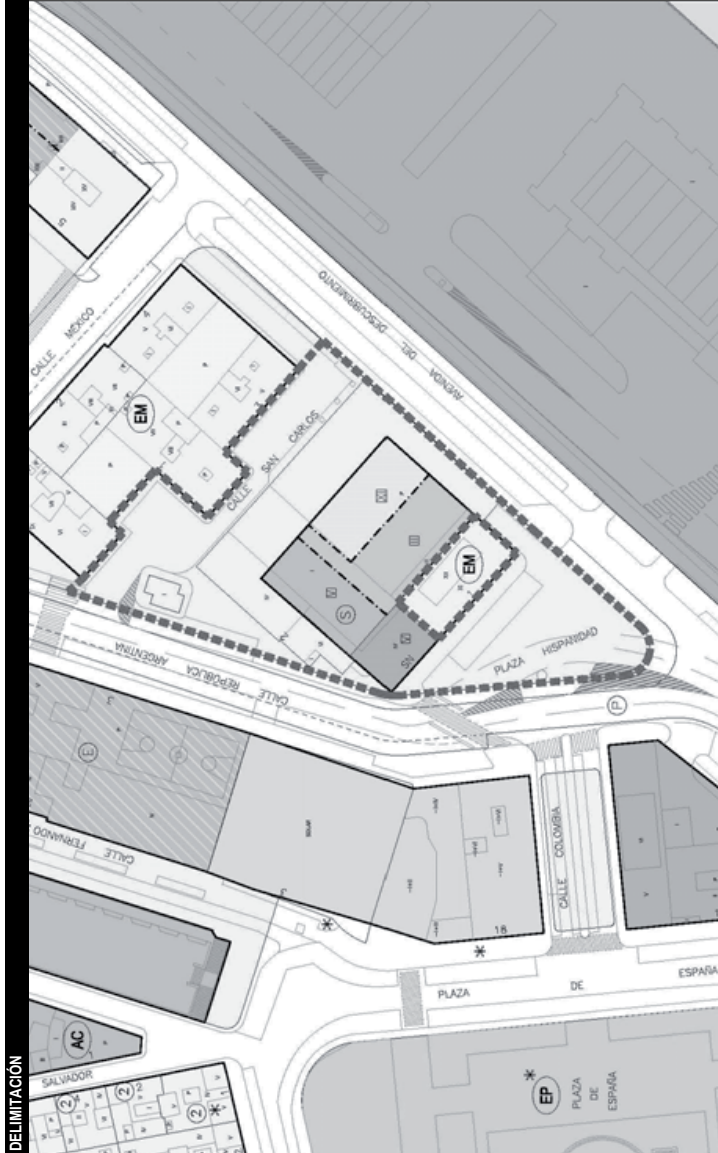
Sistemas	Viarlo	Espacios Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	-304	3.695	0	0	304	3.695
Edif. (m ²)	0	0	0	1.520	0	1.520

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
 Edificabilidad servicios terciarios 732 m² Edificabilidad residencial libre 0 m²
 Edificabilidad comercial 1.647 m² Edif. residencial protegida 0 m²
 Edificabilidad hospedaje 2.781 m² Edif equipamiento privado 0 m²
 Edificabilidad industrial 0 m² Edif instalaciones del transporte 0 m²
 Edif. total actividades económicas 5.160 m² Edif garaje y aparcamiento 1.464 m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá rediseñarse Estudio de Detalle de conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Ambitos de ejecución: UE-CA-04
 Plazo de inicio de la ejecución Anualidad 2
 Inicio de la vivienda protegida Anualidad 0
 Final de la vivienda protegida Anualidad 0

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES
ORDENACIÓN
 Posición de los volúmenes edificandos. Régimen Libres - Protegidas Total
 Número 0 0 0 0



DELIMITACIÓN

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV AIA-EX-01

García Merchán

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento



IMAGEN

UBICACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase de suelo	Urbano no consolidado	Eficiencia mínima para VPO	0 m ²
----------------	-----------------------	----------------------------	------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS

- Ampliar la sección de la calle García Merchán.
- Completar la manzana generando un frente de fachada hacia la Avda. Andalucía.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta	467 m ²	Eficiencia global máxima	2,75 m ² /m ²
Uso global	Residencial	Densidad global máxima	236 viv./ha

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Suelo dotacional público total	0 m ²	Suelo para espacios libres	0 m ²
Suelo dotacional público existente	0 m ²	Plazas de aparcamiento público	0

SUELO LUCRATIVO

Suelo lucrativo total	332 m ²	Edif. lucrativa total sobre rasante	1.285 m ²
Superficie construida existente	516 m ²	Edificabilidad residencial total	1.045 m ²
Incremento de edif. propuesto	769 m ²	Edificabilidad residencial protegida	0 m ²
Suelo para equipamiento privado	0 m ²	Plazas de aparcamiento privado	0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO

Área de reparto AR-EX-23 Aprovechamiento medio 3,12 uá/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Al estar delimitada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconduzca la ordenación delimitada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Viano	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	135	0	0	0	0	0	135
Edif. (m ²)	0	0	0	0	0	0	0

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²	Edificabilidad residencial libre	1.045 m ²
Edificabilidad comercial	240 m ²	Edif. residencial protegida	0 m ²
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edif. equipamiento privado	0 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif. instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	240 m ²	Edif. garaje y aparcamiento	332 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN

Ámbitos de ejecución: UE-EX-23

Plazo de inicio de la ejecución	Anualidad 7
Inicio de la vivienda protegida	Anualidad 0
Final de la vivienda protegida	Anualidad 0

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	11	0	11



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Subestación Lebón

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-EX-02



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase de suelo	Urbano no consolidado	Edificabilidad mínima para VPO	1,068 m ²
----------------	-----------------------	--------------------------------	----------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS

- Apertura de la calle Mercedes Fómica.
- Optimización del suelo destinado a infraestructuras.
- Conformación del cierre volumétrico de la manzana.
- Creación de vivienda protegida.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta	1.557 m ²	Edificabilidad global máxima	1,32 m ² /m ²
Uso global	Residencial	Densidad global máxima	77 viv/há

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Suelo dotacional público total	0 m ²	Suelo para espacios libres	0 m ²
Suelo dotacional público existente	0 m ²	Plazas de aparcamiento público	10

SUELO LUCRATIVO

Suelo lucrativo total	985 m ²	Edif. lucrativa total sobre rasante	2,053 m ²
Superficie construida existente	644 m ²	Edificabilidad residencial total	1,068 m ²

Incremento de edif. propuesto	1.409 m ²	Edificabilidad residencial protegida	1,068 m ²
Suelo para equipamiento privado	578 m ²	Plazas de aparcamiento privado	0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO

Área de reparto	AR-EX-03	Aprovechamiento medio	2,00 ua/m ²
-----------------	----------	-----------------------	------------------------

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Viaro	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	572	0	0	0	0	0	572
Edif. (m ²)	0	0	0	0	0	0	0

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²	Edificabilidad residencial libre	0 m ²
Edificabilidad comercial	407 m ²	Edif. residencial protegida	1,068 m ²
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edif equipamiento privado	578 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	407 m ²	Edif garaje y aparcamiento	407 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN

Plazo de inicio de la ejecución	Anualidad 5
Inicio de la vivienda protegida	Anualidad 6
Final de la vivienda protegida	Anualidad 8

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

ORDENACIÓN

Regímen	Libres	Protegidas	Total
Número	0	12	12

- La posición de la vivienda protegida.



DELIMITACIÓN

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV AIA-EX-03

Huerta del Obispo

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

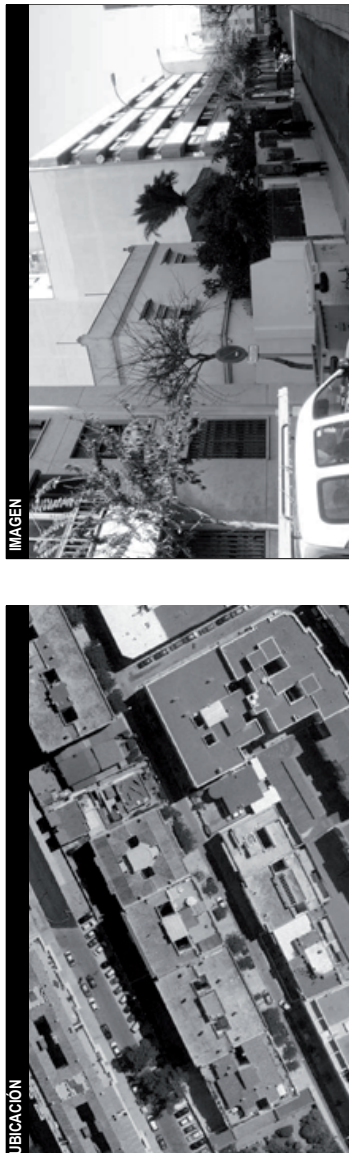
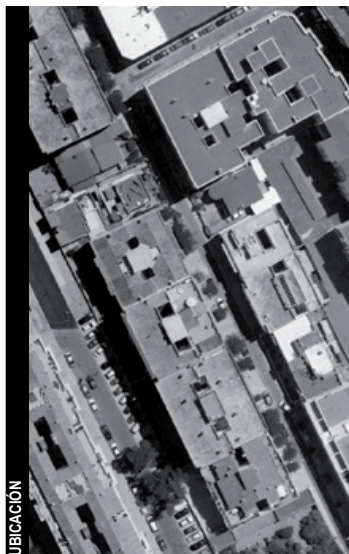
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase de suelo	Urbano no consolidado	Edificabilidad mínima para VPO	0 m ²
----------------	-----------------------	--------------------------------	------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS

- Conectar las calles Huerta del Obispo y Miguel Manrínez de Pítilos mejorando la permeabilidad transversal del barrio con el parque Casbera.



DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta	861 m ²	Edificabilidad global máxima	2,08 m ² /m ²
Uso global	Residencial	Densidad global máxima	186 viv/há

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Suelo dotacional público total	0 m ²	Suelo para espacios libres	0 m ²
Suelo dotacional público existente	0 m ²	Plazas de aparcamiento público	5

SUELO LUCRATIVO

Suelo lucrativo total	500 m ²	Edif. lucrativa total sobre rasante	1.790 m ²
Superficie construida existente	780 m ²	Edificabilidad residencial total	1.540 m ²
Incremento de edif. propuesto	1.010 m ²	Edificabilidad residencial protegida	0 m ²
Suelo para equipamiento privado	0 m ²	Plazas de aparcamiento privado	0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO

Área de reparto AR-EX-04 Aprovechamiento medio 2,46 uá/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconsidere la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Vial	Escuelas	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	361	0	0	0	0	0	361
Edif. (m ²)	0	0	0	0	0	0	0

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²	Edificabilidad residencial libre	1.540 m ²
Edificabilidad comercial	250 m ²	Edif. residencial protegida	0 m ²
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edif. equipamiento privado	0 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif. instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	250 m ²	Edif. garaje y aparcamiento	500 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN

Ámbitos de ejecución: UE-EX-04

Plazo de inicio de la ejecución	Anualidad 2
Inicio de la vivienda protegida	Anualidad 0
Final de la vivienda protegida	Anualidad 0

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	16	0	16

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Villa Miliagrosa

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV AIA-EX-04



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 0 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 - Obtención de jardín existente para espacios públicos.
 - Obtención del chalet existente y puesta en uso como equipamiento.
 - Aumento del uso residencial.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 Superficie bruta 2.027 m² Eficacibilidad global máxima 1.590 m²
 Uso global Residencial Densidad global máxima 128 viv/ha
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 Suelo dotacional público total 1.113 m² Suelo para espacios libres 928 m²
 Suelo dotacional público existente 0 m² Plazas de aparcamiento público 12

SUELO LUCRATIVO
 Suelo lucrativo total 796 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 3.218 m²
 Superficie construida existente 498 m² Eficacibilidad residencial total 2.384 m²
 Incremento de edif. propuesto 2.720 m² Eficacibilidad residencial protegida 0 m²
 Suelo para equipamiento privado 0 m² Plazas de aparcamiento privado 0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-EX-05 Aprovechamiento medio 1,83 ua/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar delimitada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconsideere la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES
DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Vialto	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	118	928	0	0	185	0	1.231
Edif. (m ²)	0	0	0	0	481	0	481

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
 Edificabilidad servicios terciarios 0 m² Edificabilidad residencial libre 2.384 m²
 Edificabilidad comercial 834 m² Edif. residencial protegida 0 m²
 Edificabilidad hospedaje 0 m² Edif. equipamiento privado 0 m²
 Edificabilidad industrial 0 m² Edif. instalaciones del transporte 0 m²
 Edif. total actividades económicas 834 m² Edif. garaje y aparcamiento 796 m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá redactarse Estudio de Detalle de conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Ambitos de ejecución: UE-EX-05
 Plazo de inicio de la ejecución Anualidad 1
 Inicio de la vivienda protegida Anualidad 0
 Final de la vivienda protegida Anualidad 0

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

VIVIENDA		Total
Régimen	Libres	Protegidas
Número	26	0
		26



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

José Cadalso

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-EX-05



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado
 Eficacibilidad mínima para VPO 1,923 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 - Mejora de la conectividad transversal de la ciudad.
 - Reordenación del centro comercial existente.
 - Mejora de espacios libres.
 - Aumento de la vivienda protegida.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 Superficie bruta 5.504 m²
 Residencial Eficacibilidad global máxima 1,123 m²/m²
 Uso global Densidad global máxima 84 viv/há

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 Suelo dotacional público total 277 m²
 Suelo dotacional público existente 0 m²
 Suelo para espacios libres 277 m²
 Plazas de aparcamiento público 54

SUELO LUCRATIVO
 Suelo lucrativo total 1.960 m²
 Superficie construida existente 2.943 m²
 Incremento de edif. propuesto 3.211 m²
 Suelo para equipamiento privado 0 m²
 Edif. lucrativa total sobre rasante 6.154 m²
 Eficacibilidad residencial total 4.194 m²
 Eficacibilidad residencial protegida 1.923 m²
 Plazas de aparcamiento privado 0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-EX-06 Aprovechamiento medio 3,25 uá/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá rediseñarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES
DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Vial	Escuelas	Educativo	Deportivo	SIPIs	Otras	Total
Suelo (m ²)	3.267	277	0	0	0	0	3.544
Edif. (m ²)	0	0	0	0	0	0	0

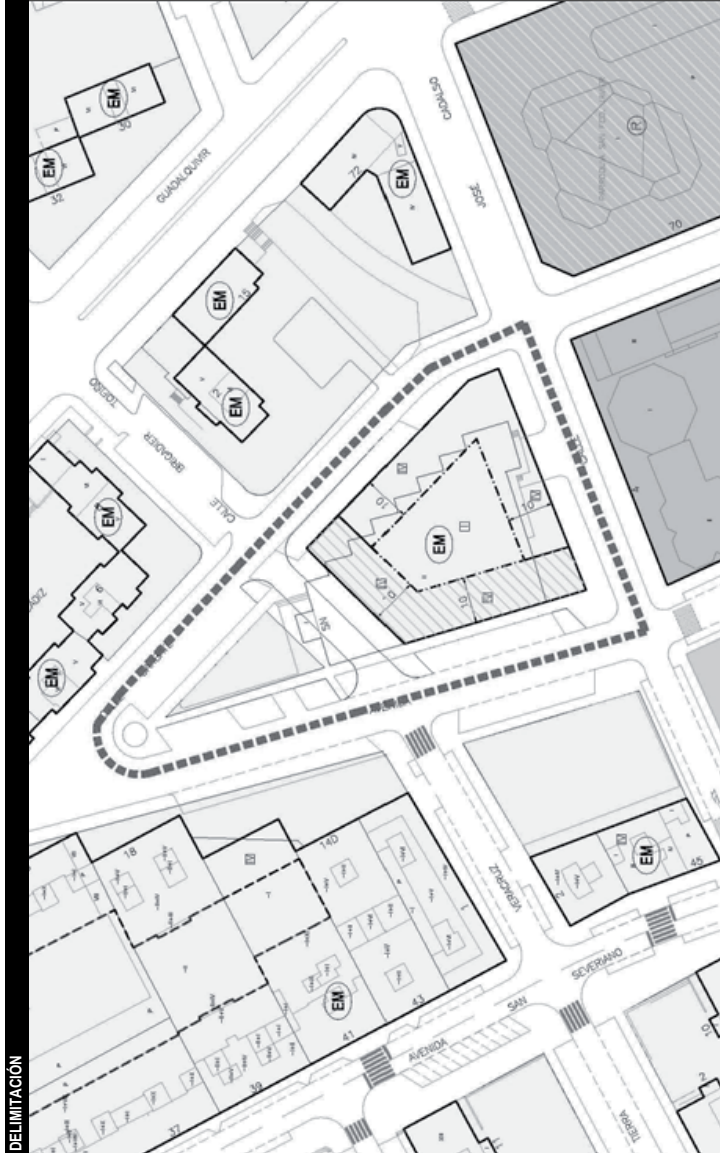
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
 Eficacibilidad servicios terciarios 0 m²
 Eficacibilidad comercial 1.960 m²
 Eficacibilidad hospedaje 0 m²
 Eficacibilidad industrial 0 m²
 Eficacibilidad actividades económicas 1.960 m²
 Eficacibilidad residencial libre 2.271 m²
 Eficacibilidad residencial protegida 1.923 m²
 Eficacibilidad equipamiento privado 0 m²
 Eficacibilidad instalaciones del transporte 0 m²
 Eficacibilidad garaje y aparcamiento 1.960 m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá rediseñarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Ámbitos de ejecución: UE-EX-06
 Plazo de inicio de la ejecución Anualidad 8
 Inicio de la vivienda protegida Anualidad 9
 Final de la vivienda protegida Anualidad 11

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES
ORDENACIÓN
 La posición de la vivienda protegida

VIVIENDA	Total
Régimen	Libres - Protegidas
Número	25 - 21
	46



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Bar Stop

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-EX-06



UBICACIÓN

IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 0 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 - Completar la configuración de la manzana.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 Superficie bruta 956 m² Eficacibilidad global máxima 2.74 m²/m²
 Uso global Residencial Densidad global máxima 230 viv/há

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 Suelo dotacional público total 0 m² Suelo para espacios libres 0 m²
 Suelo dotacional público existente 0 m² Plazas de aparcamiento público 0

SUELO LUCRATIVO
 Suelo lucrativo total 703 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 2.623 m²
 Superficie construida existente 0 m² Eficacibilidad residencial total 1.920 m²
 Incremento de edif. propuesto 2.623 m² Eficacibilidad residencial protegida 0 m²
 Suelo para equipamiento privado 0 m² Plazas de aparcamiento privado 0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-EX-08 Aprovechamiento medio 4,33 ua/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconsideere la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS							
Sistemas	Viano	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	253	0	0	0	0	0	253
Edif. (m ²)	0	0	0	0	0	0	0

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
 Edificabilidad servicios terciarios 0 m² Edificabilidad residencial libre 1.920 m²
 Edificabilidad comercial 703 m² Edif. residencial protegida 0 m²
 Edificabilidad hospedaje 0 m² Edif. equipamiento privado 0 m²
 Edificabilidad industrial 0 m² Edif. instalaciones del transporte 0 m²
 Edif. total actividades económicas 703 m² Edif. garaje y aparcamiento 703 m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Ámbitos de ejecución: UE-EX-08
 Plazo de inicio de la ejecución Anualidad 8
 Inicio de la vivienda protegida Anualidad 0
 Final de la vivienda protegida Anualidad 0

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

VIVIENDA		
Régimen	Libres	Protegidas
Número	22	0
Total	22	0



DELIMITACIÓN

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

Avenida de Portugal

Fichero de Áreas de Aprovechamiento

AIA-EX-07



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL
Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 2.805 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
- Resolver la conexión viaria de la Plaza del Abol con las calles María Auxiliadora y Avenida de Portugal.
- Remodelación del antiguo arrabal de San José.
- Configurar la morfología de las manzanas.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
Superficie bruta 4.727 m² Eficacibilidad global máxima 1.87 m²/m²
Uso global Residencial Densidad global máxima 154 viv/há

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
Suelo dotacional público total 175 m² Suelo para espacios libres 175 m²
Suelo dotacional público existente 0 m² Plazas de aparcamiento público 21

SUELO LUCRATIVO
Suelo lucrativo total 2.288 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 8.632 m²
Superficie construida existente 2.734 m² Eficacibilidad residencial total 6.544 m²
Incremento de edif. propuesto 6.098 m² Eficacibilidad residencial protegida 2.805 m²
Suelo para equipamiento privado 0 m² Plazas de aparcamiento privado 0

DETERMINACIONES SOBRE AREAS DE REPARTO
Área de reparto AR-EX-09-10 Aprovechamiento medio 2.82 uá/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACION DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá rediseñarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES
DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Viaro	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	2.264	175	0	0	0	0	2.439
Edif. (m ²)	0	0	0	0	0	0	0

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²	Edificabilidad residencial libre	3.739 m ²
Edificabilidad comercial	2.288 m ²	Edif. residencial protegida	2.805 m ²
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edif. equipamiento privado	0 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif. instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	2.288 m ²	Edif. garaje y aparcamiento	2.288 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACION DE ESTUDIOS DE DETALLE
Podrá rediseñarse estudio de detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
Ámbitos de ejecución: UE-EX-09, UE-EX-10

Plazo de inicio de la ejecución	Anualidad
Inicio de la vivienda protegida	Anualidad 2
Final de la vivienda protegida	Anualidad 3
Final de la vivienda protegida	Anualidad 8

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES
ORDENACIÓN
La posición de la vivienda protegida

VIVIENDA	Total
Régimen Libres	32
Protegiidas	41
Número	73

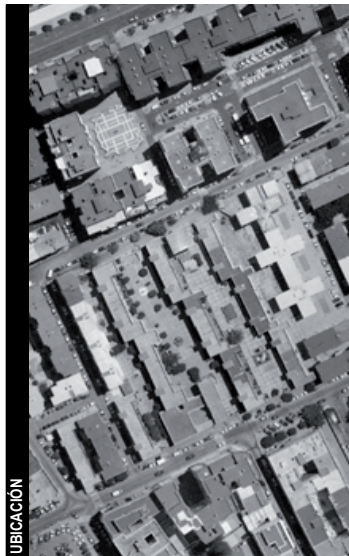


Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Manuel de Falla

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-EX-08



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase de suelo	Urbano no consolidado	Edificabilidad mínima para VPO	9,729 m ²
----------------	-----------------------	--------------------------------	----------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS

- Mejorar la conexión transversal entre la Avenida Ana de Viya y García Carrera
- Aumentar las zonas verdes.
- Mejorar las conexiones interiores del barrio.
- Construcción de nuevas edificaciones que mejoren las condiciones de las viviendas actuales.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta	9,410 m ²	Edificabilidad global máxima	2,06 m ² /m ²
Uso global	Residencial	Densidad global máxima	210 viv/há

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Suelo dotacional público total	4,444 m ²	Suelo para espacios libres	4,444 m ²
Suelo dotacional público existente	4,066 m ²	Plazas de aparcamiento público	32

SUELO LUCRATIVO

Suelo lucrativo total	3,310 m ²	Edif. lucrativa total sobre rasante	19,369 m ²
Superficie construida existente	7,995 m ²	Edificabilidad residencial total	16,924 m ²

INCREMENTO DE EDIF. PROPUESTO

Superficie para equipamiento privado	0 m ²	Edificabilidad residencial protegida	9,729 m ²
Plazas de aparcamiento privado	0 m ²	Plazas de aparcamiento privado	0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO

Área de reparto: AR-EX-15 Aprovechamiento medio: 10,06 uá/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Viaro	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPIs	Otras	Total
Suelo (m ²)	1,656	4,444	0	0	0	0	6,100
Edif. (m ²)	0	0	0	0	350	0	350

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²	Edificabilidad residencial libre	7,195 m ²
Edificabilidad comercial	2,345 m ²	Edif. residencial protegida	9,729 m ²
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edif. equipamiento privado	100 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif. instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	2,345 m ²	Edif. garaje y aparcamiento	5,672 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN

Plazo de inicio de la ejecución	Anualidad 0
Inicio de la vivienda protegida	Anualidad 1
Final de la vivienda protegida	Anualidad 3

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

ORDENACIÓN

VIVIENDA		Total
Régimen	Libres	Protegidas
Número	84	114
		198

La posición de la vivienda protegida.



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Alcalde Blázquez

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-EX-09



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 0 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 - Completar la configuración de la manzana.
 - Potenciar la actividad comercial.
 - Aumentar las zonas verdes.
 - Crear nuevos contenedores de equipamientos.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 Superficie bruta 2.079 m² Eficacibilidad global máxima 1.600 m²
 Uso global Residencial Densidad global máxima 139 viv/há

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 Suelo dotacional público total 1.252 m² Suelo para espacios libres 630 m²
 Suelo dotacional público existente 0 m² Plazas de aparcamiento público 10

SUELO LUCRATIVO
 Suelo lucrativo total 409 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 3.336 m²
 Superficie construida existente 780 m² Eficacibilidad residencial total 2.476 m²
 Incremento de edif. propuesto 2.556 m² Eficacibilidad residencial protegida 0 m²
 Suelo para equipamiento privado 166 m² Plazas de aparcamiento privado 0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-EX-13 Aprovechamiento medio 4,37 ua/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar delimitada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconduzca la ordenación delimitada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES
DOTACIONES PÚBLICAS
 Sistemas Vialto Espacios Educativo Deportivo SIPS Otras Total
 Suelo (m²) 418 630 0 0 0 622 0 1.670
 Edif. (m²) 0 0 0 0 0 1.283 0 1.283

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
 Edificabilidad servicios terciarios 0 m² Edificabilidad residencial libre 2.476 m²
 Edificabilidad comercial 374 m² Edif. residencial protegida 0 m²
 Edificabilidad hospedaje 0 m² Edif. equipamiento privado 418 m²
 Edificabilidad industrial 0 m² Edif. instalaciones del transporte 0 m²
 Edif. total actividades económicas 374 m² Edif. garaje y aparcamiento 1.099 m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá redactarse Estudio de Detalle de conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Ámbitos de ejecución: UE-EX-13
 Plazo de inicio de la ejecución Anualidad 2
 Inicio de la vivienda protegida Anualidad 0
 Final de la vivienda protegida Anualidad 0

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES
VIVIENDA
 Régimen Libres Protegidas Total
 Número 29 0 29



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Santo Tomás

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-EX-10



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase de suelo	Urbano no consolidado	Edificabilidad mínima para VPO	1,272 m ²
----------------	-----------------------	--------------------------------	----------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS

- Completar la morfología de la manzana.
- Crear fachada homogénea a la Aventura Juan Carlos I.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta	2,212 m ²	Edificabilidad global máxima	3,222 m ² /m ²
Uso global	Residencial	Densidad global máxima	321 viv/h

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Suelo dotacional público total	0 m ²	Suelo para espacios libres	0 m ²
Suelo dotacional público existente	0 m ²	Plazas de aparcamiento público	6

SUELO LUCRATIVO

Suelo lucrativo total	1,476 m ²	Edif. lucrativa total sobre rasante	7,116 m ²
Superficie construida existente	2,570 m ²	Edificabilidad residencial total	6,037 m ²
Incremento de edif. propuesto	4,546 m ²	Edificabilidad residencial protegida	1,272 m ²
Suelo para equipamiento privado	0 m ²	Plazas de aparcamiento privado	0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO

Área de reparto AR-EX-14 Aprovechamiento medio 3,40 u/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Viaro	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPIs	Otras	Total
Suelo (m ²)	736	0	0	0	0	0	736
Edif. (m ²)	0	0	0	0	0	0	0

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²	Edificabilidad residencial libre	4,765 m ²
Edificabilidad comercial	1,079 m ²	Edif. residencial protegida	1,272 m ²
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edif. equipamiento privado	0 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif. instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	1,079 m ²	Edif. garaje y aparcamiento	2,406 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN

Ámbitos de ejecución: UE-EX-14

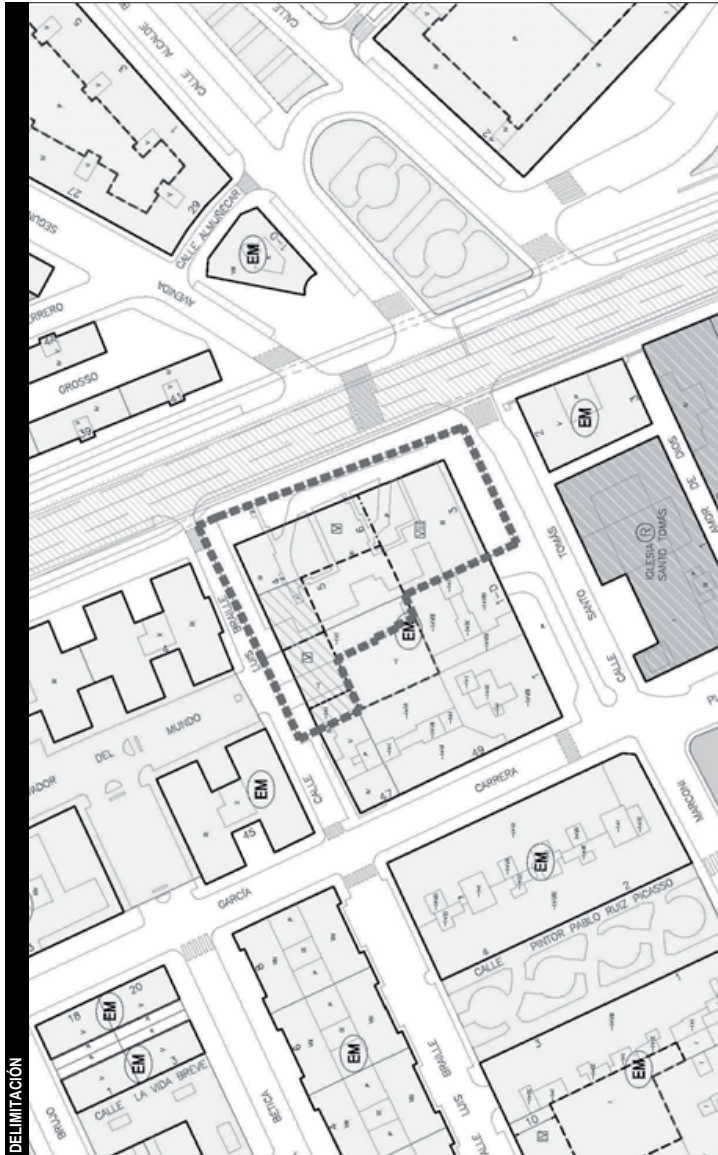
Plazo de inicio de la ejecución	Anualidad 1
Inicio de la vivienda protegida	Anualidad 2
Final de la vivienda protegida	Anualidad 4

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

ORDENACIÓN

La posición de la vivienda protegida

VIVIENDA	Libres	Protegidas	Total
Régimen	56	15	71
Número			



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Cerro del Moro

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV AIA-EX-11

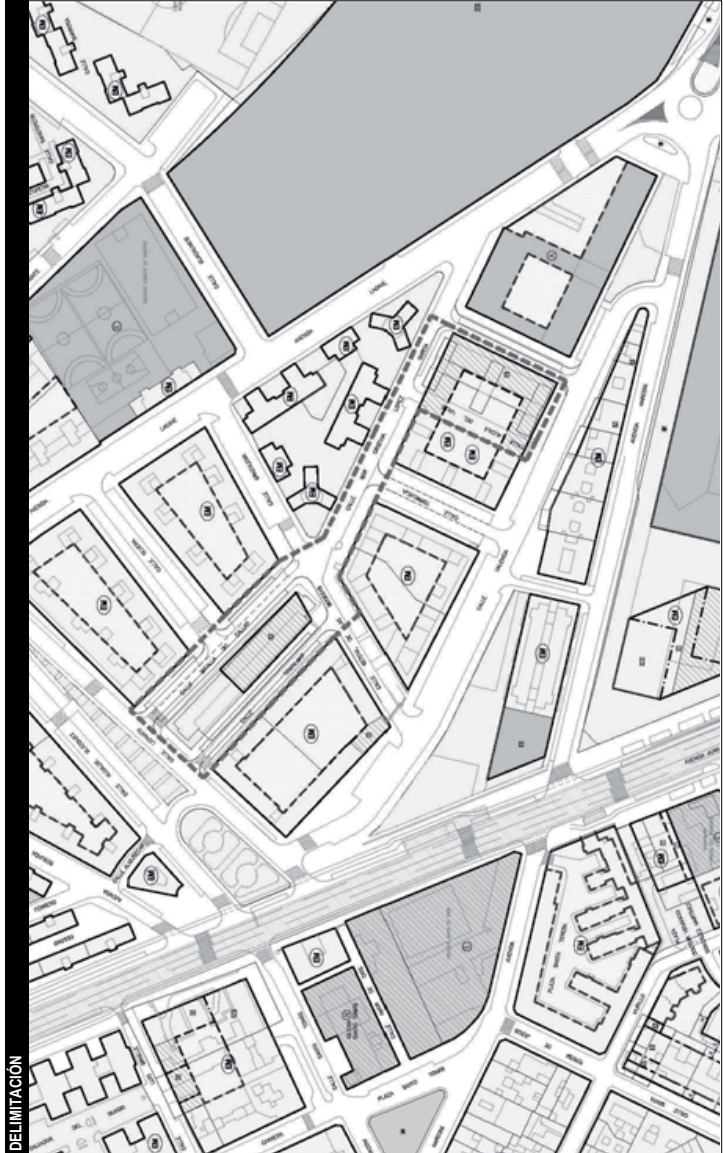


UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
Clase de suelo	Urbano no consolidado						
	Edificabilidad mínima para VPO						
	8.502 m ²						
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> - Completar la operación de remodelación del Cerro del Moro. - Construcción de nuevas viviendas para reabito de las viviendas existentes. - Aumentar las zonas verdes. - Creación de equipamiento de barrio. 							
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES							
Superficie bruta	7.732 m ²						
Uso global	Residencial						
	Edificabilidad global máxima						
	1,10m ² /m ²						
	Densidad global máxima						
	123 viv/ha						
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO							
Suelo dotacional público total	498 m ²						
	Suelo para espacios libres						
	498 m ²						
Suelo dotacional público existente	0 m ²						
	Plazas de aparcamiento público						
	50						
SUELO LUCRATIVO							
Suelo lucrativo total	2.390 m ²						
	Edif. lucrativa total sobre rasante						
	8.502 m ²						
Superficie construida existente	7.064 m ²						
	Edificabilidad residencial total						
	8.502 m ²						
Incremento de edif. propuesto	1.438 m ²						
	Edificabilidad residencial protegida						
	8.502 m ²						
Suelo para equipamiento privado	0 m ²						
	Plazas de aparcamiento privado						
	0						
DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO							
Área de reparto	AR-EX-17						
	Aprovechamiento medio						
	4,60 ual/m ²						
DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO							
<p>Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá rediseñarse un Plan Especial que reconsideere la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.</p>							
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES							
DOTACIONES PÚBLICAS							
Sistemas	Viaro	Espacios	Educativo	Deportivo	SI/PS	Otras	Total
Suelo (m ²)	4.844	498	0	0	0	0	5.942
Edif. (m ²)	0	0	0	0	620	0	620
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA							
Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²						Edificabilidad residencial libre
	0 m ²						0 m ²
Edificabilidad comercial	0 m ²						Edif. residencial protegida
	0 m ²						8.502 m ²
Edificabilidad hospitalaje	0 m ²						Edif equipamiento privado
	0 m ²						0 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²						Edif instalaciones del transporte
	0 m ²						0 m ²
Edif. total actividades económicas	0 m ²						Edif garaje y aparcamiento
	0 m ²						4.160 m ²
DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE							
<p>Podrá rediseñarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.</p>							
DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN							
<p>Ámbitos de ejecución: UE-EX-17</p> <p>Plazo de inicio de la ejecución</p> <p>Plazo de finalización de la ejecución</p>							
	Anualidad 1						Anualidad 2
	Anualidad 2						Anualidad 4
	Anualidad 4						
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES							
VIVIENDA							
Régimen	Libres	Protegidas	Total				
Número	0	100	100				



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Murillo - Santa Teresa

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-EX-12



UBICACIÓN

IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase de suelo	Urbano no consolidado	Eficiencia mínima para VPO	0 m ²
----------------	-----------------------	----------------------------	------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS

- Completar la configuración volumétrica de la manzana.
- Sustitución de tipología de chalet por edificación en manzana.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta	438 m ²	Eficiencia global máxima	2,07 m ² /m ²
Uso global	Residencial	Densidad global máxima	228 viv/h

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Suelo dotacional público total	0 m ²	Suelo para espacios libres	0 m ²
Suelo dotacional público existente	0 m ²	Plazas de aparcamiento público	0

SUELO LUCRATIVO

Suelo lucrativo total	325 m ²	Edif. lucrativa total sobre rasante	910 m ²
Superficie construida existente	268 m ²	Eficiencia residencial total	910 m ²
Incremento de edif. propuesto	642 m ²	Eficiencia residencial protegida	0 m ²
Suelo para equipamiento privado	0 m ²	Plazas de aparcamiento privado	0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO

Área de reparto	AR-EX-24	Aprovechamiento medio	2,32 uá/m ²
-----------------	----------	-----------------------	------------------------

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Vial	Escuelas	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	114	0	0	0	0	0	114
Edif. (m ²)	0	0	0	0	0	0	0

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²	Edificabilidad residencial libre	910 m ²
Edificabilidad comercial	0 m ²	Edif. residencial protegida	0 m ²
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edif. equipamiento privado	0 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif. instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	0 m ²	Edif. garaje y aparcamiento	325 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN

Plazo de inicio de la ejecución	Anualidad 1
Inicio de la vivienda protegida	Anualidad 0
Final de la vivienda protegida	Anualidad 0

Ámbitos de ejecución: UE-EX-24

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	10	0	10



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Doctor Venancio González

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-EX-13



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 0 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 - Mejorar la permeabilidad transversal entre la calle Santa Teresa y la Avenida Juan Carlos I.
 - Creación de zonas verdes.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta	1.321 m ²	Eficacibilidad global máxima	1.700 m ² /m ²
Uso global	Residencial	Densidad global máxima	151 viv./ha

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Suelo dotacional público total	782 m ²	Suelo para espacios libres	782 m ²
Suelo dotacional público existente	291 m ²	Plazas de aparcamiento público	0

SUELO LUCRATIVO

Suelo lucrativo total	525 m ²	Edif. lucrativa total sobre rasante	2.245 m ²
Superficie construida existente	744 m ²	Eficacibilidad residencial total	1.720 m ²
Incremento de edif. propuesto	1.501 m ²	Eficacibilidad residencial protegida	0 m ²
Suelo para equipamiento privado	0 m ²	Plazas de aparcamiento privado	0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO

Área de reparto	AR-EX-18	Aprovechamiento medio	3,18 ua/m ²
-----------------	----------	-----------------------	------------------------

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar delimitada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconduzca la ordenación delimitada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Vial	Escuelas	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	14	782	0	0	0	0	796
Edif. (m ²)	0	0	0	0	0	0	0

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²	Edificabilidad residencial libre	1.720 m ²
Edificabilidad comercial	525 m ²	Edif. residencial protegida	0 m ²
Edificabilidad hospital	0 m ²	Edif. equipamiento privado	0 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif. instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	525 m ²	Edif. garaje y aparcamiento	525 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Ambitos de ejecución: UE-EX-18

Plazo de inicio de la ejecución	Anualidad	3
Inicio de la vivienda protegida	Anualidad	0
Final de la vivienda protegida	Anualidad	0

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

VIVIENDA		Total
Régimen	Libres	Protegidas
Número	20	0



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento



IMAGEN



Depósitos de tabaco

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-EX-14

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase de suelo	Urbano no consolidado	Edificabilidad mínima para VPO	4,000 m ²
----------------	-----------------------	--------------------------------	----------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS

- Transformar los antiguos depósitos de tabaco en un gran equipamiento.
- Localización de nueva Facultad de Medicina.
- Localizar mediante hilo en altura el cruce entre la Avenida Juan Carlos I y la Avenida de Marconi.
- Fomentar la actividad entre los barrios de la Laguna y Loreto-Puñales.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta	49.746 m ²	Edificabilidad global máxima	0,40 m ² /m ²
Uso global	Residencial	Densidad global máxima	38 viv/há

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Suelo dotacional público total	40.627 m ²	Suelo para espacios libres	12.018 m ²
Suelo dotacional público existente	600 m ²	Plazas de aparcamiento público	90

SUELO LUCRATIVO

Suelo lucrativo total	2.028 m ²	Edif. lucrativa total sobre rasante	20.000 m ²
Superficie construida existente	0 m ²	Edificabilidad residencial total	16.000 m ²

Incremento de edif. propuesto	20.000 m ²	Edificabilidad residencial protegida	4.000 m ²
Suelo para equipamiento privado	0 m ²	Plazas de aparcamiento privado	0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO

Área de reparto	AR-EX-19	Aprovechamiento medio	0,52 uá/m ²
-----------------	----------	-----------------------	------------------------

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá rediseñarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Vialto	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	7.093	12.018	7.995	0	600	20.014	47.720
Edif. (m ²)	0	0	25.038	0	1.800	19.210	46.048

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²	Edificabilidad residencial libre	12.000 m ²
Edificabilidad comercial	4.000 m ²	Edif. residencial protegida	4.000 m ²
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edif. equipamiento privado	0 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif. instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	4.000 m ²	Edif. garaje y aparcamiento	7.091 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Podrá rediseñarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN

Ámbitos de ejecución: UE-EX-19

Plazo de inicio de la ejecución	Anualidad 1
Inicio de la vivienda protegida	Anualidad 2
Final de la vivienda protegida	Anualidad 4

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

ORDENACIÓN

La posición de la vivienda protegida. Volumetría de la edificación residencial.

VIVIENDA		Total
Régimen	Libres	Protegidas
Número	141	47
		188



DELIMITACIÓN

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV AIA-EX-15

Expianada

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento



IMAGEN

UBICACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase de suelo	Urbano no consolidado	Edificabilidad mínima para VPO	0 m ²
----------------	-----------------------	--------------------------------	------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 - Configurar el frente residencial del barrio de puntatales hacia el mar.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta	2.328 m ²	Edificabilidad global máxima	0,56 m ² /m ²
Uso global	Residencial	Densidad global máxima	64 viv/h

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Suelo dotacional público total	1.178 m ²	Suelo para espacios libres	1.178 m ²
Suelo dotacional público existente	0 m ²	Plazas de aparcamiento público	26

SUELO LUCRATIVO

Suelo lucrativo total	437 m ²	Edif. lucrativa total sobre rasante	1.311 m ²
Superficie construida existente	622 m ²	Edificabilidad residencial total	1.311 m ²
Incremento de edif. propuesto	688 m ²	Edificabilidad residencial protegida	0 m ²
Suelo para equipamiento privado	0 m ²	Plazas de aparcamiento privado	0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-EX-22 Aprovechamiento medio 2,53 ual/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar delimitada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconsidere la ordenación delimitada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

Sistemas	Viano	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	713	1.178	0	0	0	0	1.891
Edif. (m ²)	0	0	0	0	437	0	437

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²	Edificabilidad residencial libre	1.311 m ²
Edificabilidad comercial	0 m ²	Edif. residencial protegida	0 m ²
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edif. equipamiento privado	0 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif. instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	0 m ²	Edif. garaje y aparcamiento	874 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN

Ambitos de ejecución: UE-EX-22	Plazo de inicio de la ejecución	Anualidad	1
	Inicio de la vivienda protegida	Anualidad	0
	Final de la vivienda protegida	Anualidad	0

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

VIVIENDA		
Régimen	Libres	Protegidas
Número	15	0
Total	15	0



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Avenida de la Ilustración

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-EX-16



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase de suelo	Urbano no consolidado	Edificabilidad mínima para VPO	14.300 m ²
----------------	-----------------------	--------------------------------	-----------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS
 - Construcción de viviendas protegidas y obtención de espacio libre.
 - Articular la conexión Loreto-Puntales-Zona Franca.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta	7.177 m ²	Edificabilidad global máxima	2.300 m ² /m ²
Uso global	Residencial	Densidad global máxima	234 viv/há

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Suelo dotacional público total	4.783 m ²	Suelo para espacios libres	4.783 m ²
Suelo dotacional público existente	0 m ²	Plazas de aparcamiento público	0

SUELO LUCRATIVO

Suelo lucrativo total	2.394 m ²	Edif. lucrativa total sobre rasante	16.500 m ²
Superficie construida existente	0 m ²	Edificabilidad residencial total	14.300 m ²
Incremento de edif. propuesto	16.500 m ²	Edificabilidad residencial protegida	14.300 m ²
Suelo para equipamiento privado	0 m ²	Plazas de aparcamiento privado	70

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-EX-21 Aprovechamiento medio 3,86 uá/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Viaro	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPIs	Otras	Total
Suelo (m ²)	0	4.783	0	0	0	0	4.783
Edif. (m ²)	0	0	0	0	0	0	0

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²	Edificabilidad residencial libre	0 m ²
Edificabilidad comercial	2.200 m ²	Edif. residencial protegida	14.300 m ²
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edif equipamiento privado	0 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	2.200 m ²	Edif garaje y aparcamiento	7.812 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

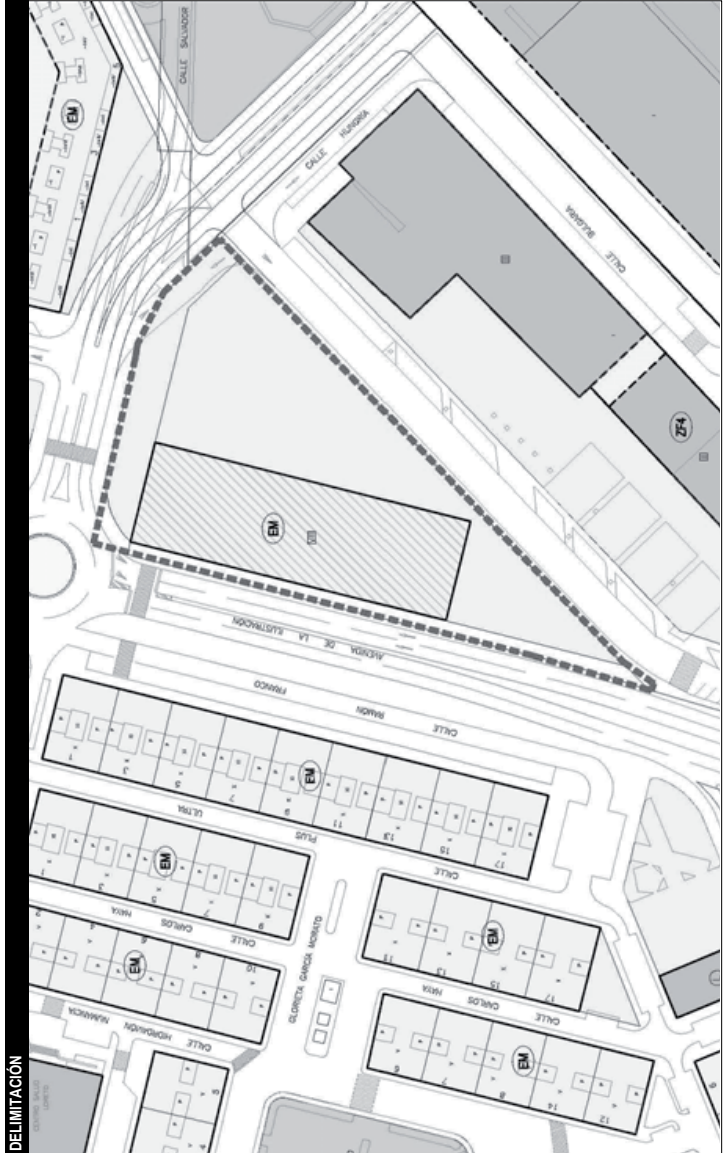
DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN

Plazo de inicio de la ejecución	Anualidad 3
Inicio de la vivienda protegida	Anualidad 4
Final de la vivienda protegida	Anualidad 6

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	0	168	168



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Chalet de San Luis

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-EX-17



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 3.780 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 - Apertura de calle de enlace entre el Paseo Marítimo y Avda. Cayetano del Toro
 - Construcción de equipamiento en plantas inferiores y resto residencial protegido.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 Superficie bruta 2.952 m² Eficacibilidad global máxima 1.280 m²
 Uso global Residencial Densidad global máxima 149 viv/há

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 Suelo dotacional público total 0 m² Suelo para espacios libres 0 m²
 Suelo dotacional público existente 0 m² Plazas de aparcamiento público 32

SUELO LUCRATIVO
 Suelo lucrativo total 1.120 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 3.780 m²
 Superficie construida existente 0 m² Eficacibilidad residencial total 3.780 m²
 Incremento de edif. propuesto 3.780 m² Eficacibilidad residencial protegida 3.780 m²
 Suelo para equipamiento privado 0 m² Plazas de aparcamiento privado 0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-EX-25 Aprovechamiento medio 1,74 uá/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá rediseñarse un Plan Especial que reconsidere la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Viaro	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	1.832	0	0	0	0	0	1.832
Edif. (m ²)	0	0	0	0	2.100	0	2.100

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²	Edificabilidad residencial libre	0 m ²
Edificabilidad comercial	0 m ²	Edif. residencial protegida	3.780 m ²
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edif equipamiento privado	0 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	0 m ²	Edif garaje y aparcamiento	2.240 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá rediseñarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

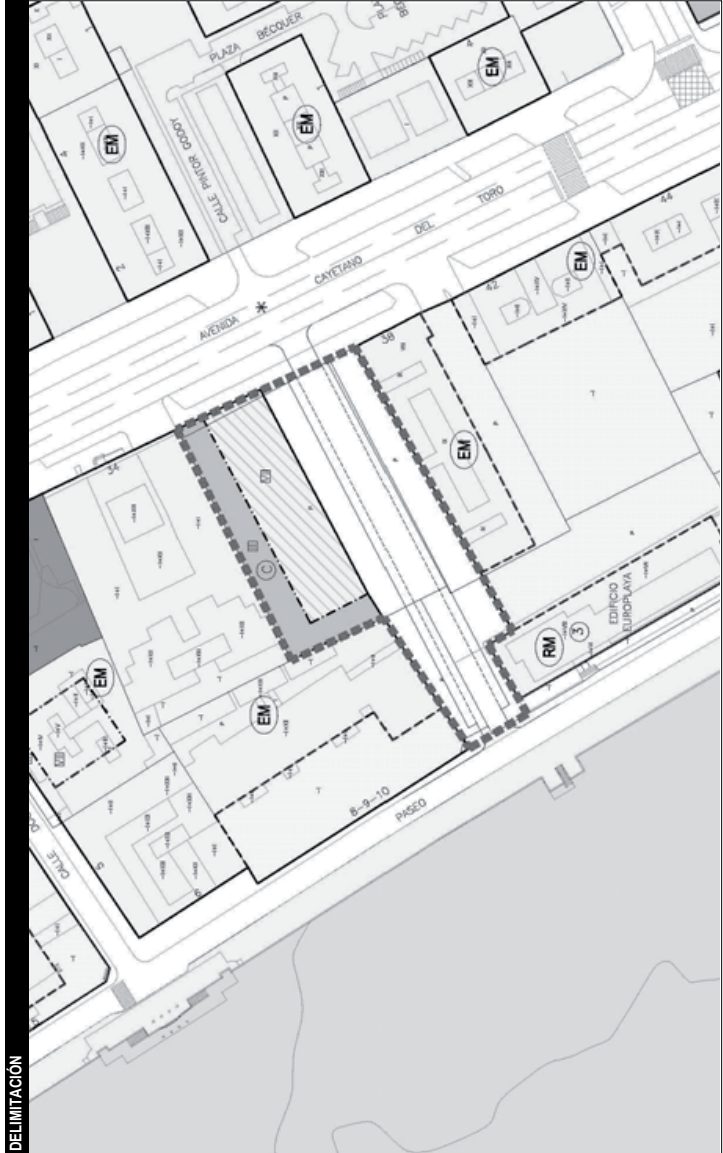
DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Ámbitos de ejecución: UE-EX-25

Plazo de inicio de la ejecución	Anualidad
Inicio de la vivienda protegida	Anualidad 2
Final de la vivienda protegida	Anualidad 3
Final de la vivienda protegida	Anualidad 5

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

ORDENACIÓN

VIVIENDA		Total
Régimen	Libres	Protegidas
Número	0	44



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Lonja de frutas

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-EX-18



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase de suelo	Urbano no consolidado	Edificabilidad mínima para VPO	8.890 m ²
----------------	-----------------------	--------------------------------	----------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

- OBJETIVOS**
- Recuperación del tejido residencial mediante el traslado de instalaciones de la Lonja.
 - Creación de viviendas y equipamiento.
 - Zonas verdes deportivas al aire libre de apoyo al Complejo Ciudad de Cádiz.
 - Mejora ambiental de la fachada urbana hacia la nueva Zona Franca.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta	9.783 m ²	Edificabilidad global máxima	1.04 m ² /m ²
Uso global	Residencial	Densidad global máxima	106 viv/há

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

Suelo dotacional público total	4.831 m ²	Suelo para espacios libres	0 m ²
Suelo dotacional público existente	0 m ²	Plazas de aparcamiento público	67

SUELO LUCRATIVO

Suelo lucrativo total	1.270 m ²	Edif. lucrativa total sobre rasante	10.160 m ²
Superficie construida existente	7.944 m ²	Edificabilidad residencial total	8.890 m ²
Incremento de edif. propuesto	2.216 m ²	Edificabilidad residencial protegida	8.890 m ²
Suelo para equipamiento privado	0 m ²	Plazas de aparcamiento privado	0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO

Área de reparto	AR-EX-20	Aprovechamiento medio	1,64 uá/m ²
-----------------	----------	-----------------------	------------------------

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Viaro	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	3.682	0	0	3.771	775	285	8.513
Edif. (m ²)	0	0	0	0	2.325	0	2.325

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

Edificabilidad servicios terciarios	0 m ²	Edificabilidad residencial libre	0 m ²
Edificabilidad comercial	1.270 m ²	Edif. residencial protegida	8.890 m ²
Edificabilidad hospedaje	0 m ²	Edif. equipamiento privado	0 m ²
Edificabilidad industrial	0 m ²	Edif. instalaciones del transporte	0 m ²
Edif. total actividades económicas	1.270 m ²	Edif. garaje y aparcamiento	3.810 m ²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN

Ámbitos de ejecución: UE-EX-20	Plazo de inicio de la ejecución	Anualidad 7
	Inicio de la vivienda protegida	Anualidad 8
	Final de la vivienda protegida	Anualidad 10

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	0	104	104



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Vejer Sur

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-ZF-01



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 0 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
 OBJETIVOS
 - Marcar la entrada al nuevo Polígono empresarial mediante hito en altura.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 Superficie bruta 4.663 m² Eficacibilidad global máxima 1,09 m²/m²
 Uso global Residencial Densidad global máxima 88 viv/há
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 Suelo dotacional público total 657 m² Suelo para espacios libres 657 m²
 Suelo dotacional público existente 0 m² Plazas de aparcamiento público 0

SUELO LUCRATIVO
 Suelo lucrativo total 500 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 5.100 m²
 Superficie construida existente 2.784 m² Eficacibilidad residencial total 3.750 m²
 Incremento de edif. propuesto 2.316 m² Eficacibilidad residencial protegida 0 m²
 Suelo para equipamiento privado 0 m² Plazas de aparcamiento privado 0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-ZF-02 Aprovechamiento medio 2,29 ua/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar delimitada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconsideere la ordenación delimitada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES

DOTACIONES PÚBLICAS							
Sistemas	Vial	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	3.506	667	0	0	0	0	4.163
Edif. (m ²)	0	0	0	0	0	0	0

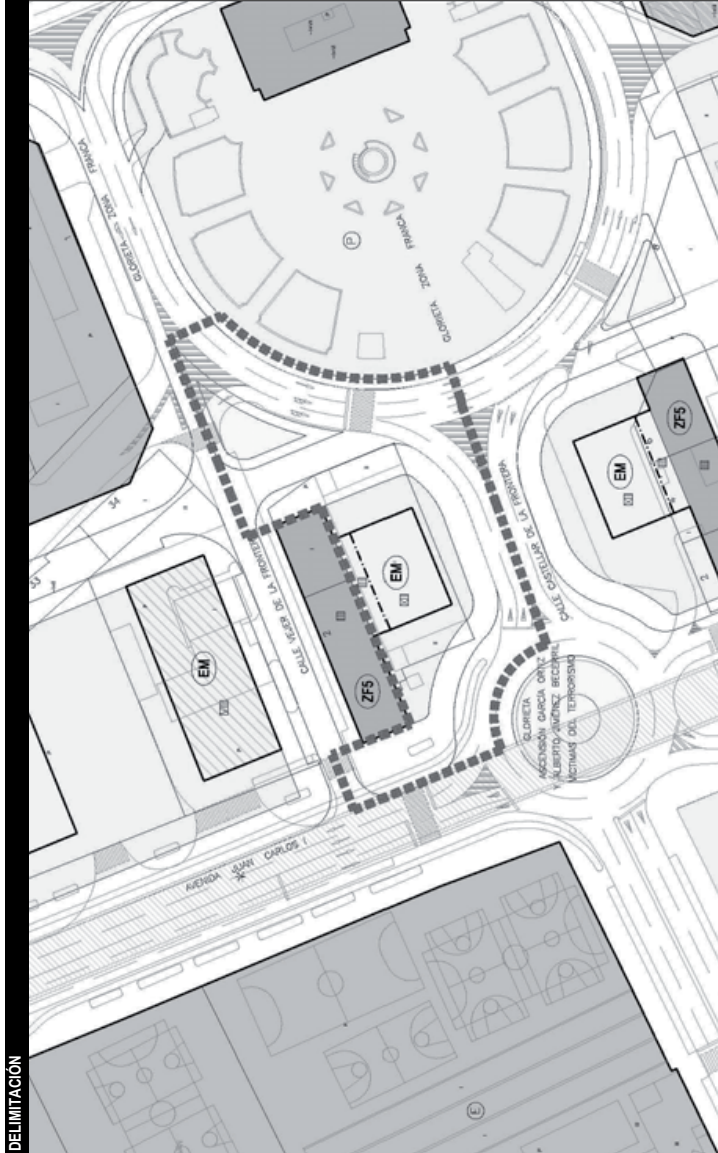
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
 Edificabilidad servicios terciarios 900 m² Edificabilidad residencial libre 3.750 m²
 Edificabilidad comercial 450 m² Edif. residencial protegida 0 m²
 Edificabilidad hospedaje 0 m² Edif. equipamiento privado 0 m²
 Edificabilidad industrial 0 m² Edif. instalaciones del transporte 0 m²
 Edif. total actividades económicas 1.350 m² Edif. garaje y aparcamiento 1.500 m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Ambitos de ejecución: UE-ZF-04
 Plazo de inicio de la ejecución Anualidad 2
 Inicio de la vivienda protegida Anualidad 0
 Final de la vivienda protegida Anualidad 0

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES

VIVIENDA		
Régimen	Libres	Protegidas
Número	41	0
Total	41	0



DELIMITACIÓN

Fichero de Áreas de Incremento de Aprovechamiento

El Bosque Este

ÁREA DE INCREMENTO DE APROV

AIA-ZF-02



UBICACIÓN



IMAGEN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase de suelo Urbano no consolidado Eficacibilidad mínima para VPO 0 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
OBJETIVOS
 - Completar la ordenación del área mediante la finalización de la actuación en curso de ejecución.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 Superficie bruta 17.747 m² Eficacibilidad global máxima 1,09 m²/m²
 Uso global Actividades económicas Densidad global máxima 0 viv/h/a

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
 Suelo dotacional público total 6.538 m² Suelo para espacios libres 6.538 m²
 Suelo dotacional público existente 0 m² Plazas de aparcamiento público 242

SUELO LUCRATIVO
 Suelo lucrativo total 7.732 m² Edif. lucrativa total sobre rasante 19.323 m²
 Superficie construida existente 0 m² Eficacibilidad residencial total 0 m²

Incremento de edif. propuesto 19.323 m² Eficacibilidad residencial protegida 0 m²
 Suelo para equipamiento privado 2.101 m² Plazas de aparcamiento privado 0

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO
 Área de reparto AR-ZF-05 Aprovechamiento medio 1,38 u/a/m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 Al estar detallada la ordenación no es preciso planeamiento de desarrollo. No obstante, podrá redactarse un Plan Especial que reconside la ordenación detallada manteniendo las determinaciones de la ordenación estructural y de la pormenorizada preceptiva.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VINCULANTES
DOTACIONES PÚBLICAS

Sistemas	Vial	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo (m ²)	3.477	6.538	0	0	0	0	10.015
Edif. (m ²)	0	6.538	0	0	0	0	6.538

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
 Edificabilidad servicios terciarios 0 m² Edificabilidad residencial libre 0 m²
 Edificabilidad comercial 0 m² Edif. residencial protegida 0 m²
 Edificabilidad hospedaje 0 m² Edif. equipamiento privado 5.472 m²
 Edificabilidad industrial 13.851 m² Edif. instalaciones del transporte 0 m²
 Edif. total actividades económicas 13.851 m² Edif. garaje y aparcamiento 0 m²

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE
 Podrá redactarse Estudio de Detalle del conjunto o parte del ámbito, para ajustar alineaciones y rasantes u ordenar volúmenes, siempre que se mantengan las determinaciones estructurales, preceptivas y potestativas vinculantes.

DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
 Ambitos de ejecución: UE-ZF-14
 Plazo de inicio de la ejecución Anualidad 1
 Inicio de la vivienda protegida Anualidad 0
 Final de la vivienda protegida Anualidad 0

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS NO VINCULANTES
VIVIENDA
 Régimen Libres Protegidas Total
 Número 0 0 0



DELIMITACIÓN

ÍNDICE

Fichero de Áreas de Reparto

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	DENOMINACIÓN
AR-CA-01	Campo de las batas				
AR-CA-02	Valcárcel				
AR-CA-03	Hospital de mujeres				
AR-CA-04	Plaza de la Hispanidad				
AR-EX-01-02	Transversal de Varela				
AR-EX-03	Subestación Lebón				
AR-EX-04	Huerta del Obispo				
AR-EX-05	Villa Milagrosa				
AR-EX-06	Jose Cadalso				
AR-EX-07	García Quijano				
AR-EX-08	Bar Stop				
AR-EX-09-10	Avenida de Portugal				
AR-EX-11-12	San Juan Bautista				
AR-EX-13	Alcalde Blázquez				
AR-EX-14	Santo Tomás				
AR-EX-15	Manuel de Falla				
AR-EX-16	Hospital Universitario				
AR-EX-17	Cerro del Moro				
AR-EX-18	Doctor Venancio González				
AR-EX-19	Depósitos de tabaco				
AR-EX-20	Lonja de frutas				
AR-EX-21	Avenida de la Ilustración				
AR-EX-22	Explanada				
AR-EX-23	García Merchán				
AR-EX-24	Murillo - Santa Teresa				
AR-EX-25	Chalet de San Luis				
AR-ZF-01	Zona Franca - Loreto				
AR-ZF-02	Vejer Sur				
AR-ZF-03	Zona Franca Norte				
AR-ZF-04	Zona Franca Sur				
AR-ZF-05	El Bosque Este				

Fichero de Áreas de Reparto

Campo de las balas

ÁREA DE REPARTO

AR-CA-01



UBICACIÓN



IMAGEN

DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	25.726	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	3.350	Uso característico	Hospedaje
Suelo computable	22.376	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	11.200	Aprovechamiento medio	0,50

OBSERVACIONES

- Área de reparto incluida en el Área de Planeamiento Incorporado "Campo de las balas", correspondiente al AR-35 de la Modificación Puntual del PGOU-95.
 - Se corrigió el error material en el cómputo del suelo del AR-35, lo cual redunda en la corrección del Aprovechamiento medio del área.



DELIMITACIÓN

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,20	Residencial protegido	1,00
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	1,00	Dotacional privado	1,00
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,00
Infraestructuras	0,00	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	0,30	Aparcamiento bajo rasante	0,30
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJE
UE-CA-01	Campo de las balas	1,00	23.997	3.350	20.647
AU-CA-14	Fronte marítimo Hotel Atlántico	1,00	1.729	0	1.729
					0

Fichero de Áreas de Reparto

Valcárcel

ÁREA DE REPARTO

AR-CA-02



UBICACIÓN



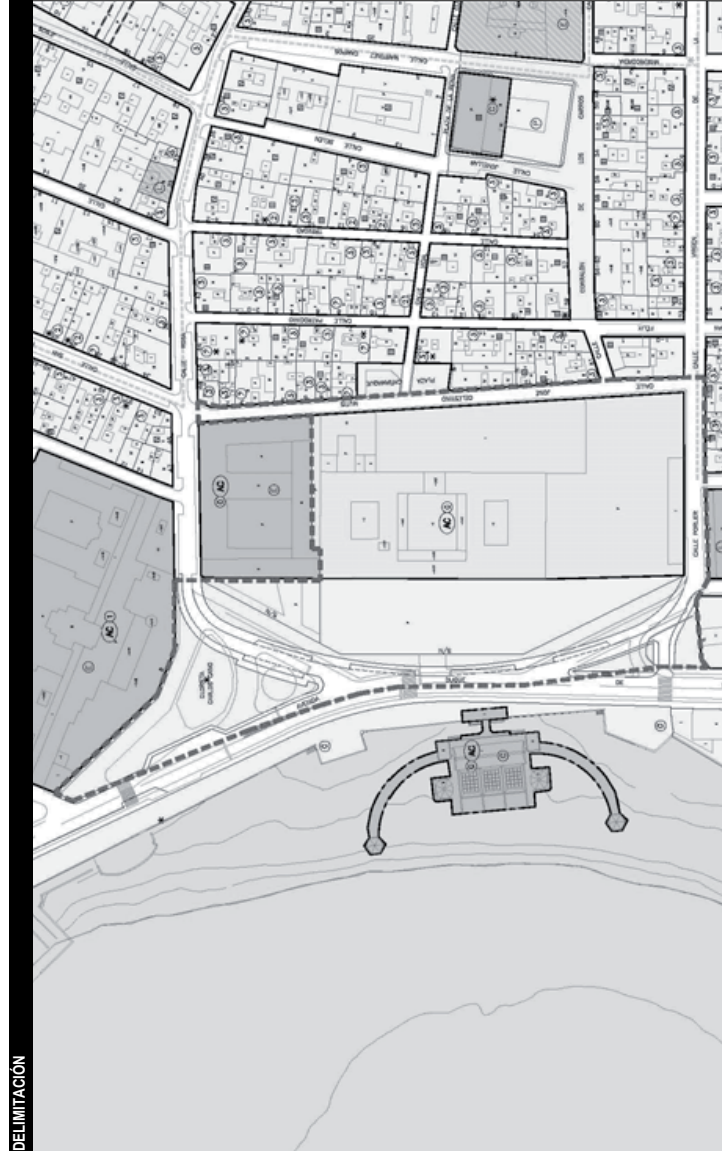
IMAGEN

DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	20.542	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	7.570	Uso característico	Hospedaje
Suelo computable	12.972	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	45.000	Aprovechamiento medio	3,47

OBSERVACIONES

- Área de reparto incluida en el Área de Planeamiento Incorporado "Valcárcel", correspondiente al AR-36 de la Modificación Puntual del PCOU-95.



DELIMITACIÓN

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,20	Residencial protegido	1,00
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	1,00	Dotacional privado	1,00
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,00
Infraestructuras	0,00	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	0,30	Aparcamiento bajo rasante	0,30
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.E	
UE-CA-02	Valcárcel	1,00	16.500	4.081	12.419	45.000
AU-CA-13	Glorieta Carlos Cano	1,00	4.042	3.489	553	0

Fichero de Áreas de Reparto

Hospital de mujeres

ÁREA DE REPARTO

AR-CA-03

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	3.708	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	59	Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	3.640	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	5.175	Aprovechamiento medio	1,42

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJ.	
UE-CA-03	Hospital de mujeres	1,00	3.708	59	3.649
					5.175

Fichero de Áreas de Reparto

Plaza de la Hispanidad

ÁREA DE REPARTO

AR-CA-04



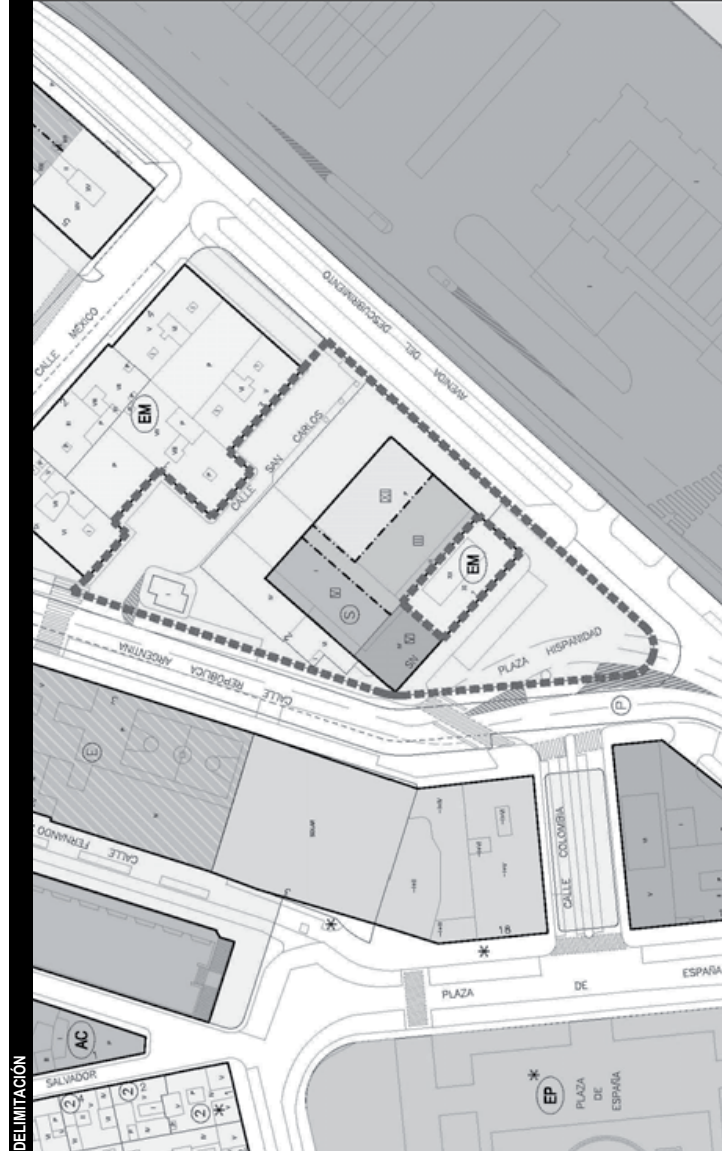
UBICACIÓN



IMAGEN

DATOS BÁSICOS	
Superficie bruta	4.610
Suelo dotacional existente	2.318
Suelo computable	2.292
Aprovechamiento objetivo	6.313
Clase de suelo	
Urbano no consolidado	
Uso característico	
Hospedaje	
Coeficiente de zona	
1,00	
Aprovechamiento medio	
2,75	

OBSERVACIONES



DELIMITACIÓN

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA	
USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,20
Comercial	1,30
Industrial en general	0,80
Hospedaje	1,00
Estación de servicio	1,30
Infraestructuras	1,00
Aparcamiento sobre rasante	0,30
Garaje sobre rasante	1,00
USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial protegido	1,00
Tercario	1,30
Industrial de servicios	1,00
Dotacional privado	1,00
Terminal de transporte	1,00
Otros usos lucrativos	1,00
Aparcamiento bajo rasante	0,30
Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN						
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF.	SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJ.
UE-CA-04	Plaza de la Hispanidad	1,00	4.610	2.318	2.292	6.313

Fichero de Áreas de Reparto

Transversal de Varela

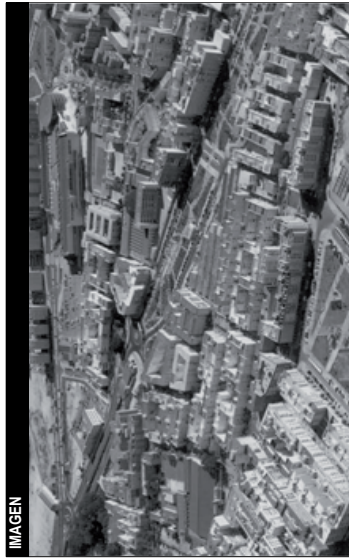
ÁREA DE REPARTO

AR-EX-01-02

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	30.508	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	21.486	Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	9.022	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	38.566	Aprovechamiento medio	4,27

OBSERVACIONES

OBSERVACIONES			
---------------	--	--	--

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos lúdicos	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJ.
UE-EX-02	Transversal de Varela Oeste	1,00	12.743	10.905	15.823
UE-EX-01	Transversal de Varela Este	1,00	17.765	10.581	7.164
					22.943

Fichero de Áreas de Reparto

Subestación Lebón

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-03

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	1.557	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	82	Uso característico	Residencial protegido
Suelo computable	1.475	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	2.948	Aprovechamiento medio	2,00

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	2,00	Residencial protegido	1,00
Comercial	2,60	Tercario	2,60
Industrial en general	1,30	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	1,40	Dotacional privado	1,00
Estación de servicio	2,60	Terminal de transporte	1,00
Infraestructuras	1,00	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	1,00
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,60

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJ.
UE-EX-03	Subestación Lebón	1,00	1.557	82	1.475
					2.948

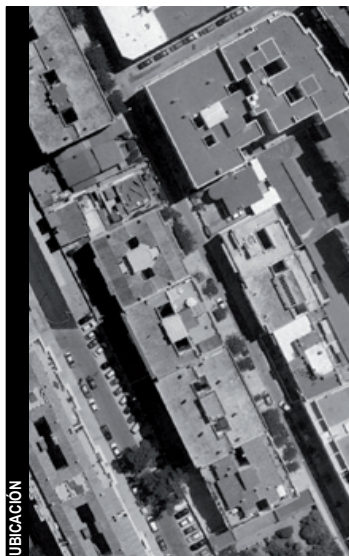
Fichero de Áreas de Reparto

Huerta del Obispo

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-04

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS		
Superficie bruta	861	Clase de suelo
Suelo dotacional existente	39	Uso característico
Suelo computable	822	Residencial libre
Aprovechamiento objetivo	2.014	Coefficiente de zona
		Aprovechamiento medio
		2,45

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA			
USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN						
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF.	SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJ.
UE-EX-04	Huerta del Obispo	1,00	861	39	822	2.014

Fichero de Áreas de Reparto

Villa Milagrosa

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-05

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS	
Superficie bruta	2.027
Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	0
Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	2.027
Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	3,707
Aprovechamiento medio	1,83

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA	
USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00
Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30
Terciario	1,00
Industrial en general	0,80
Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70
Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30
Terminal de transporte	0,80
Otros usos literarios	1,00
Infraestructuras	0,80
Aparcamiento sobre rasante	1,00
Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00
Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.E		
UE-EX-05	Villa Milagrosa	1,00	2,027	0	2,027	3,707

Fichero de Áreas de Reparto

José Cadalso

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-06



UBICACIÓN

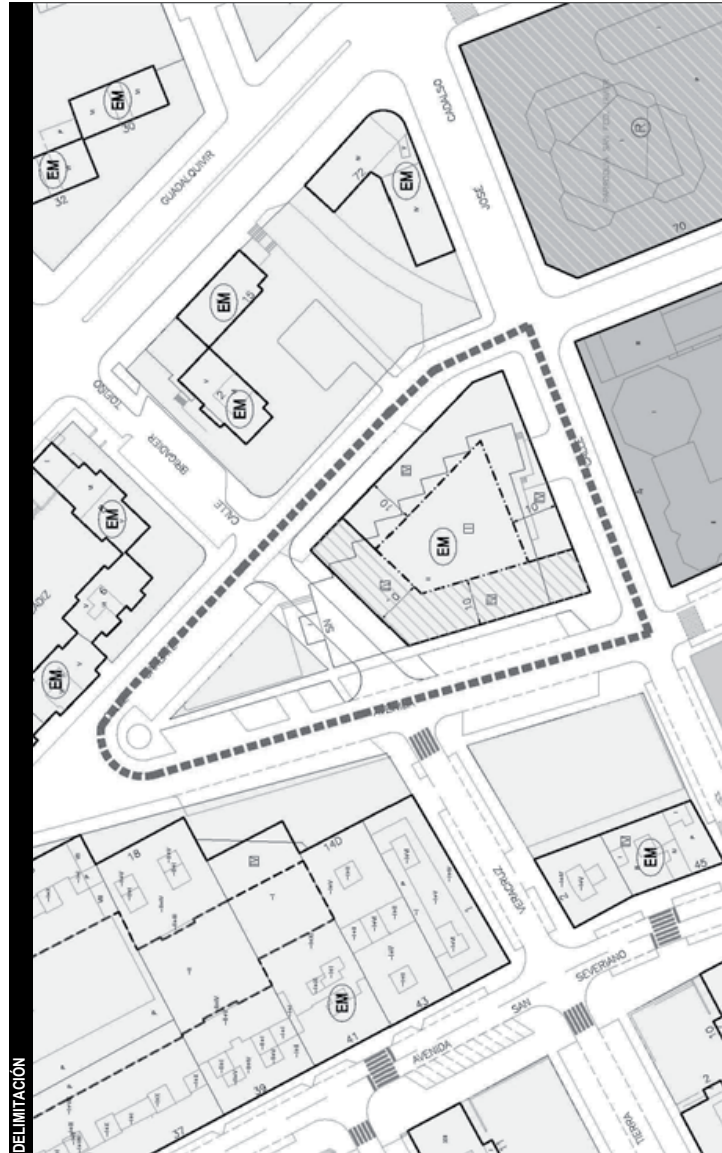


IMAGEN

DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	5.504	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	3.544	Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	1.960	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	6.369	Aprovechamiento medio	3,25

OBSERVACIONES



DELIMITACIÓN

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.E
UE-EX-06	José Cadalso	1,00	5.504	3.544	1.960
					6.369

Fichero de Áreas de Reparto

García Quijano

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-07



UBICACIÓN



IMAGEN

DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	8.321	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	2.825	Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	5.496	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	12.366	Aprovechamiento medio	2,25

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJ.		
UE-EX-07	García Quijano	1,00	8.321	2.825	5.496	12.366

Fichero de Áreas de Reparto

Bar Stop

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-08

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	956	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	253	Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	703	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	3,045	Aprovechamiento medio	4,33

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJ.	
UE-EX-08	Bar Stop	1,00	956	253	703
					3,045

Fichero de Áreas de Reparto

Avenida de Portugal

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-09-10

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	4.727	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	1.605	Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	3.122	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	8.803	Aprovechamiento medio	2,82

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Tercario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos lucrativos	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJ.		
UE-EX-09	Avda. de Portugal - Plaza del A	1,00	1.701	464	1.237	3.544
UE-EX-10	Avda. de Portugal - Adriaño	1,00	3.026	1.141	1.885	5.259

Fichero de Áreas de Reparto

San Juan Bautista

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-11-12

UBICACIÓN



IMAGEN

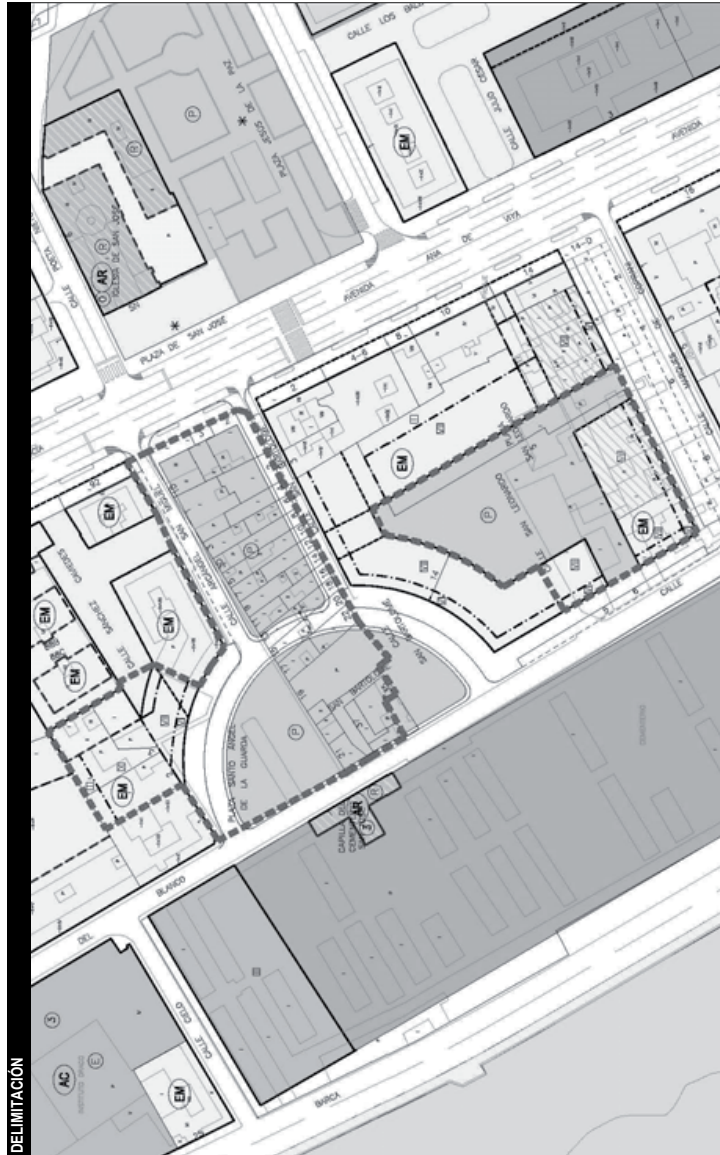


DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	8.477	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	2.551	Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	5.926	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	10.729	Aprovechamiento medio	1,81

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.E
UE-EX-11	Arcángel San Miguel	1,00	5.502	2.551	5.420
UE-EX-12	San Leonardo	1,00	2.975	0	2.975
					5.309

Fichero de Áreas de Reparto

Alcalde Blázquez

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-13

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	2.079	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	1.247	Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	832	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	3.633	Aprovechamiento medio	4,37

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJ.		
UE-EX-13	Alcalde Blázquez	1,00	2.079	1.247	832	3.633

Fichero de Áreas de Reparto

Santo Tomás

ÁREA DE REPARTO

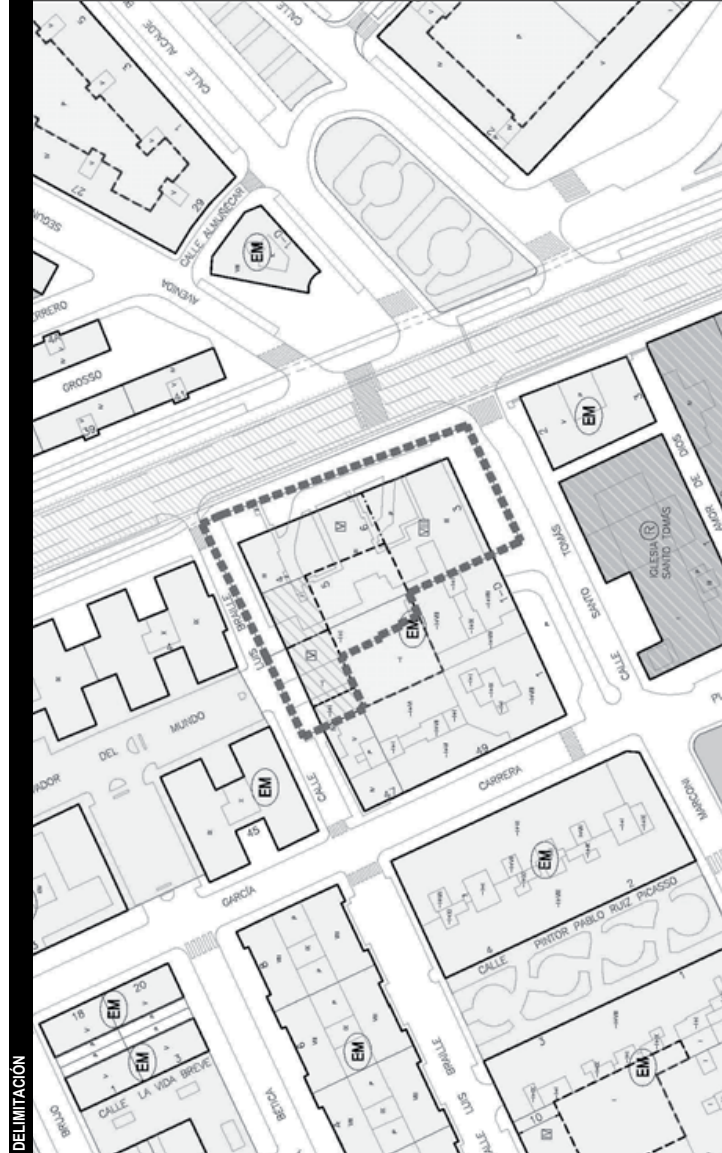
AR-EX-14



DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	2.212	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	0	Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	2.212	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	7.524	Aprovechamiento medio	3,40

OBSERVACIONES



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

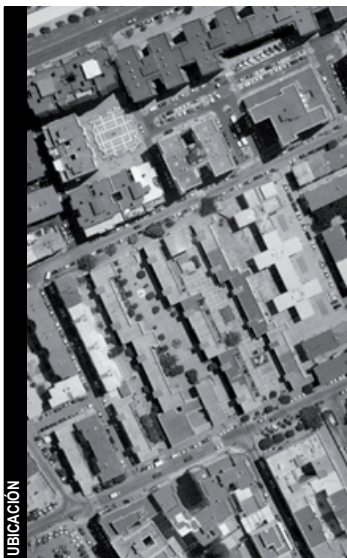
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJ.
UE-EX-14	Santo Tomás	1,00	2.212	0	2.212
					7.524

Fichero de Áreas de Reparto

Manuel de Falla

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-15



UBICACIÓN



IMAGEN

DATOS BÁSICOS		
Superficie bruta	9.410	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	6.046	Uso característico
Suelo computable	3.364	Residencial protegido
Aprovechamiento objetivo	33.840	Coefficiente de zona
		Aprovechamiento medio
		10,06

OBSERVACIONES



DELIMITACIÓN

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA			
USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	2,00	Residencial protegido	1,00
Comercial	2,60	Terciario	2,60
Industrial en general	1,30	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	1,40	Dotacional privado	1,00
Estación de servicio	2,60	Terminal de transporte	1,00
Infraestructuras	1,00	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	1,00
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,60

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN						
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF.	SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJ.
UE-EX-15	Manuel de Falla	1,00	9.410	6.046	3.364	33.840

Fichero de Áreas de Reparto

Hospital Universitario

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-16

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	61.560	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	21.230	Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	40.330	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	74.517	Aprovechamiento medio	1,85

OBSERVACIONES

- La ejecución del planeamiento previsto obliga a la obtención de los suelos destinados a sistemas generales; no obstante, vista la complejidad de la operación que se pretende, en la que participa la Tesorería General de la Seguridad Social como titular actual de los suelos ocuados por el Hospital Puerta del Mar, será condición suficiente la firma de un acuerdo marco que garantice la ejecución del Hospital Central, con independencia del ente público que resulte titular de los suelos destinados a sistema general sanitario.

- Corresponderá al titular de los suelos calificados como sistema general sanitario, de superficie 34.754 m2, un aprovechamiento subjetivo de 57.793 ua, a concretar en la unidad de ejecución "Hospital Puerta del Mar".

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,80
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,80	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,30
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJE
UE-EX-16	Hospital Puerta del Mar	1,00	26.806	21.230	5.576
AP-EX-31	Nuevo Hospital	1,00	34.754	0	34.754
					0

Fichero de Áreas de Reparto

Cerro del Moro

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-17



UBICACIÓN



IMAGEN

DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	7.732	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	5.342	Uso característico	Residencial protegido
Suelo computable	2.390	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	10.998	Aprovechamiento medio	4,60

OBSERVACIONES



DELIMITACIÓN

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	2,00	Residencial protegido	1,00
Comercial	2,60	Terciario	2,60
Industrial en general	1,30	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	1,40	Dotacional privado	1,00
Estación de servicio	2,60	Terminal de transporte	1,00
Infraestructuras	1,00	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	1,00
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,60

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.E	
UE-EX-17	Cerro del Moro	1,00	7.732	5.342	2.390	10.998

Fichero de Áreas de Reparto

Doctor Venancio González

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-18

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS	
Superficie bruta	1.321
Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	517
Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	804
Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	2.560
Aprovechamiento medio	3,18

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA	
USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00
Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30
Terciario	1,00
Industrial en general	0,80
Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70
Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30
Terminal de transporte	0,80
Otros usos literarios	1,00
Infraestructuras	0,80
Aparcamiento sobre rasante	1,00
Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje bajo rasante	1,00
Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP. BRUTA	SUP. DOTAC.	SUP. PARC.	APROB. E.
UE-EX-18	Doctor Venancio González	1,00	1.321	517	804
					2.560

Fichero de Áreas de Reparto

Depósitos de tabaco

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-19

UBICACIÓN



IMAGEN

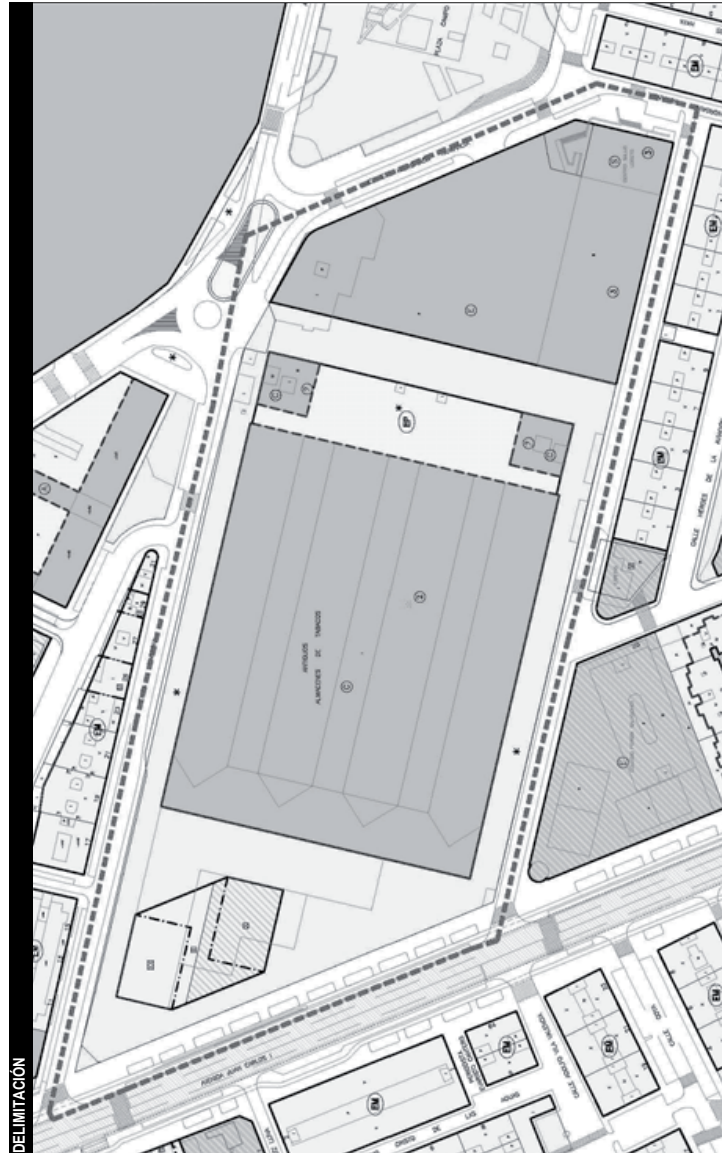


DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	49.746	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	8.850	Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	40.896	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	21.328	Aprovechamiento medio	0,52

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos lúdicos	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJ.		
UE-EX-19	Depósitos de tabaco	1,00	49.746	8.850	40.896	21.328

Fichero de Áreas de Reparto

Lonja de frutas

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-20

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	9.783	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	942	Uso característico	Residencial protegido
Suelo computable	8.841	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	14.478	Aprovechamiento medio	1,64

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	2,00	Residencial protegido	1,00
Comercial	2,60	Terciario	2,60
Industrial en general	1,30	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	1,40	Dotacional privado	1,00
Estación de servicio	2,60	Terminal de transporte	1,00
Infraestructuras	1,00	Otros usos licitativos	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	1,00
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,60

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJ.		
UE-EX-20	Lonja de frutas	1,00	9.783	942	8.841	14.478

Fichero de Áreas de Reparto

Avenida de la Ilustración

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-21



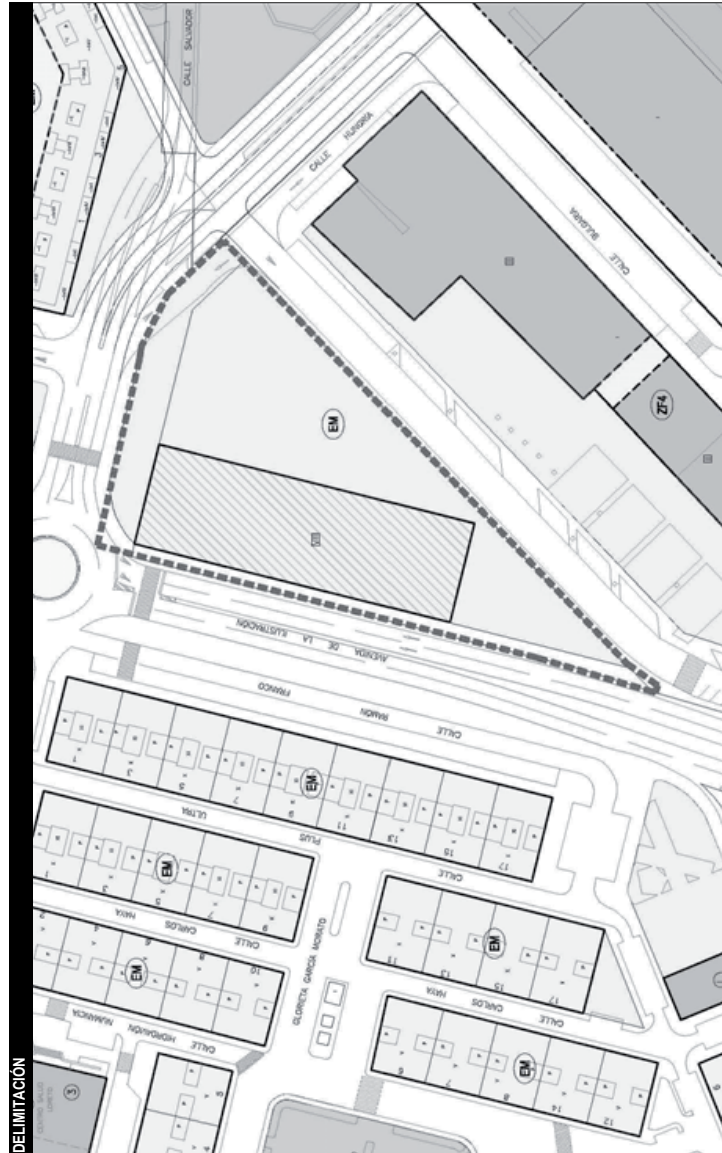
UBICACIÓN



IMAGEN

DATOS BÁSICOS		
Superficie bruta	7.177	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	584	Uso característico
Suelo computable	6.613	Residencial protegido
Aprovechamiento objetivo	25.552	Coefficiente de zona
		Aprovechamiento medio
		3,86

OBSERVACIONES



DELIMITACIÓN

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA			
USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	2,00	Residencial protegido	1,00
Comercial	2,60	Terciario	2,60
Industrial en general	1,30	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	1,40	Dotacional privado	1,00
Estación de servicio	2,60	Terminal de transporte	1,00
Infraestructuras	1,00	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	1,00
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,60

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN						
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF.	SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJE
UE-EX-21	Avenida de la Ilustración	1,00	7.177	584	6.613	25.552

Fichero de Áreas de Reparto

García Merchán

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-23

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS	
Superficie bruta	467
Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	0
Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	467
Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	1,457
Aprovechamiento medio	3,12

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.E
UE-EX-23	García Merchán	1,00	467	0
				467
				1,457

Fichero de Áreas de Reparto

Murillo -Santa Teresa

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-24

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	439	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	5	Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	434	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	1.008	Aprovechamiento medio	2,32

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.E	
UE-EX-24	Murillo - Santa Teresa	1,00	439	5	434
					1.008

Fichero de Áreas de Reparto

Chalet de San Luis

ÁREA DE REPARTO

AR-EX-25

UBICACIÓN



IMAGEN

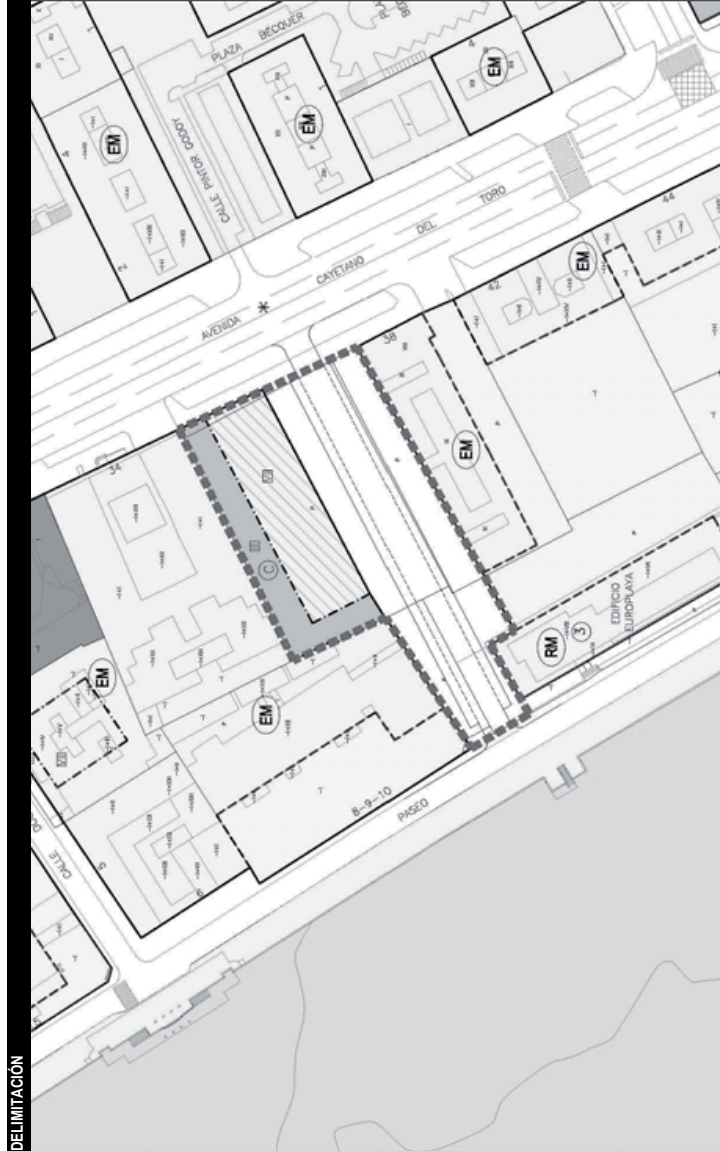


DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	2.952	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	0	Uso característico	Residencial protegido
Suelo computable	2.952	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	5.124	Aprovechamiento medio	1,74

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	2,00	Residencial protegido	1,00
Comercial	2,60	Terciario	2,60
Industrial en general	1,30	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	1,40	Dotacional privado	1,00
Estación de servicio	2,60	Terminal de transporte	1,00
Infraestructuras	1,00	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	1,00
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,60

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.E	
UE-EX-25	Chalet de San Luis	1,00	2.952	0	2.952
					5.124

Fichero de Áreas de Reparto

Zona Franca - Loreto

ÁREA DE REPARTO

AR-ZF-01



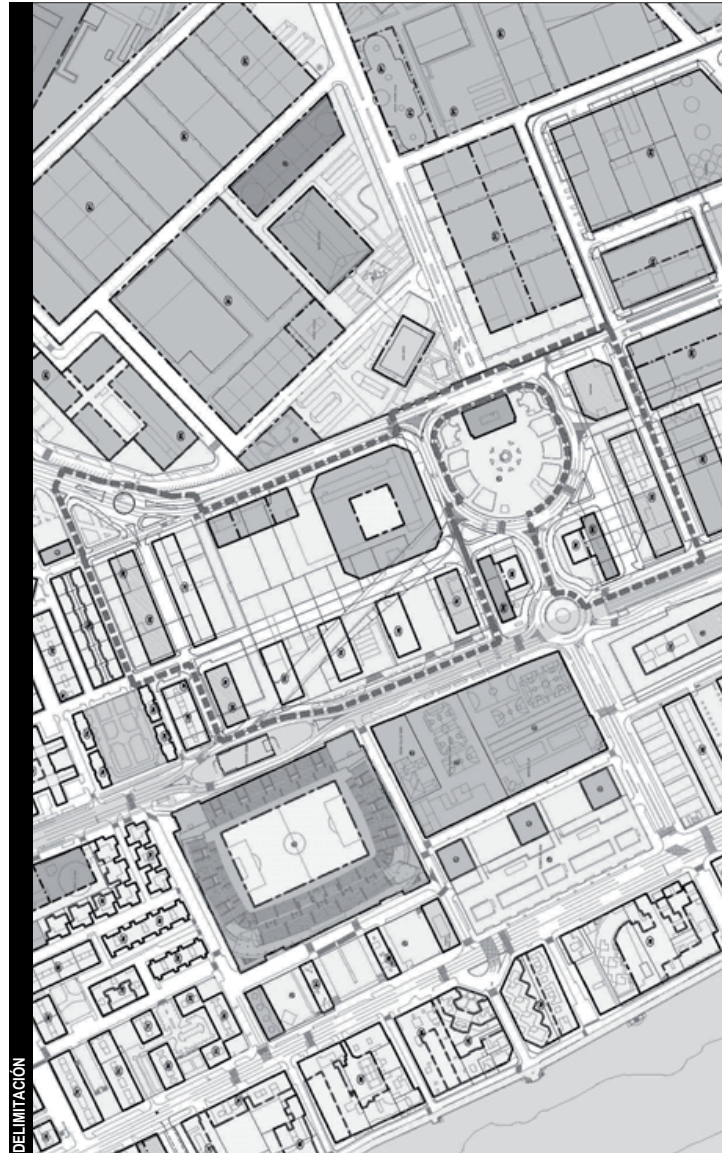
UBICACIÓN



IMAGEN

DATOS BÁSICOS		
Superficie bruta	80.989	Clase de suelo
Suelo dotacional existente	31.673	Uso característico
Suelo computable	49.316	Coefficiente de zona
Aprovechamiento objetivo	105.372	Aprovechamiento medio
		Urbano no consolidado
		Residencial libre
		1,00
		2,14

OBSERVACIONES



DELIMITACIÓN

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA			
USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,30
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN						
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF.	SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJE
UE-ZF-01	Nuñez de Balboa	1,00	20.995	10.213	10.782	21.308
UE-ZF-02	Manuel de la Pinta	1,00	33.016	8.550	24.466	47.185
UE-ZF-03	Vejer Norte	1,00	5.934	1.435	4.499	8.705
UE-ZF-05	Jimera	1,00	21.044	11.475	9.569	28.174

Fichero de Áreas de Reparto

Vejer Sur

ÁREA DE REPARTO

AR-ZF-02

UBICACIÓN



IMAGEN

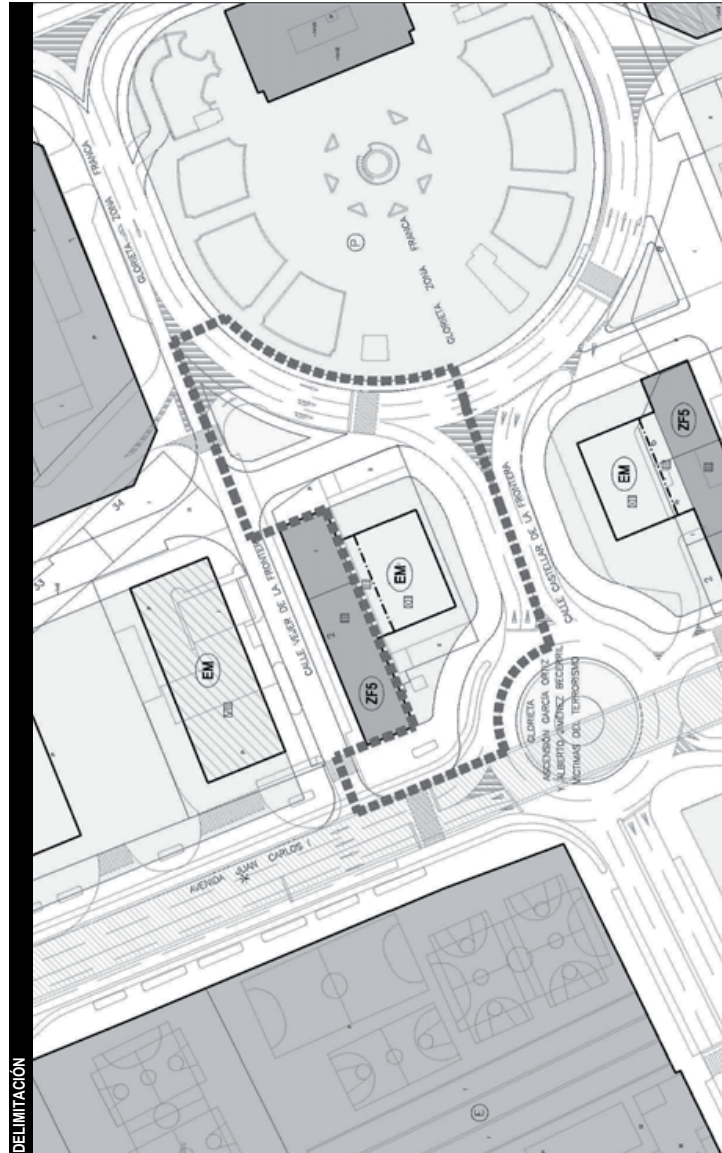


DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	4.663	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	2.058	Uso característico	Residencial libre
Suelo computable	2.605	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	5.955	Aprovechamiento medio	2,29

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,00	Residencial protegido	0,50
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	0,70
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	0,80
Infraestructuras	0,80	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,70
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.E		
UE-ZF-04	Vejer Sur	1,00	4.663	2.058	2.605	5.955

Fichero de Áreas de Reparto

Zona Franca Norte

ÁREA DE REPARTO

AR-ZF-03

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	237.249	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	45.895	Uso característico	Industrial de servicios
Suelo computable	191.354	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	369.089	Aprovechamiento medio	1,93

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,20	Residencial protegido	0,80
Comercial	1,30	Terciario	1,25
Industrial en general	0,80	Industrial de servicios	1,00
Hospedaje	0,90	Dotacional privado	0,90
Estación de servicio	1,00	Terminal de transporte	1,00
Infraestructuras	0,80	Otros usos literarios	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,30
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJE
UE-ZF-06	Los Barrios Oeste	1,00	43.809	7.178	36.631
UE-ZF-07	Los Barrios Este	1,00	37.219	8.784	28.435
UE-ZF-08	La Línea Oeste	1,00	44.934	6.874	38.060
UE-ZF-09	La Línea Este	1,00	46.607	8.438	38.169
UE-ZF-10	Sanchez Cassio Oeste	1,00	25.472	6.409	19.063
UE-ZF-11	Sanchez Cassio Este	1,00	31.024	6.174	24.850
UE-ZF-12	Ronda de Vigilancia	1,00	8.184	2.038	6.146
					12.664

Fichero de Áreas de Reparto

Zona Franca Sur

ÁREA DE REPARTO

AR-ZF-04

UBICACIÓN



IMAGEN

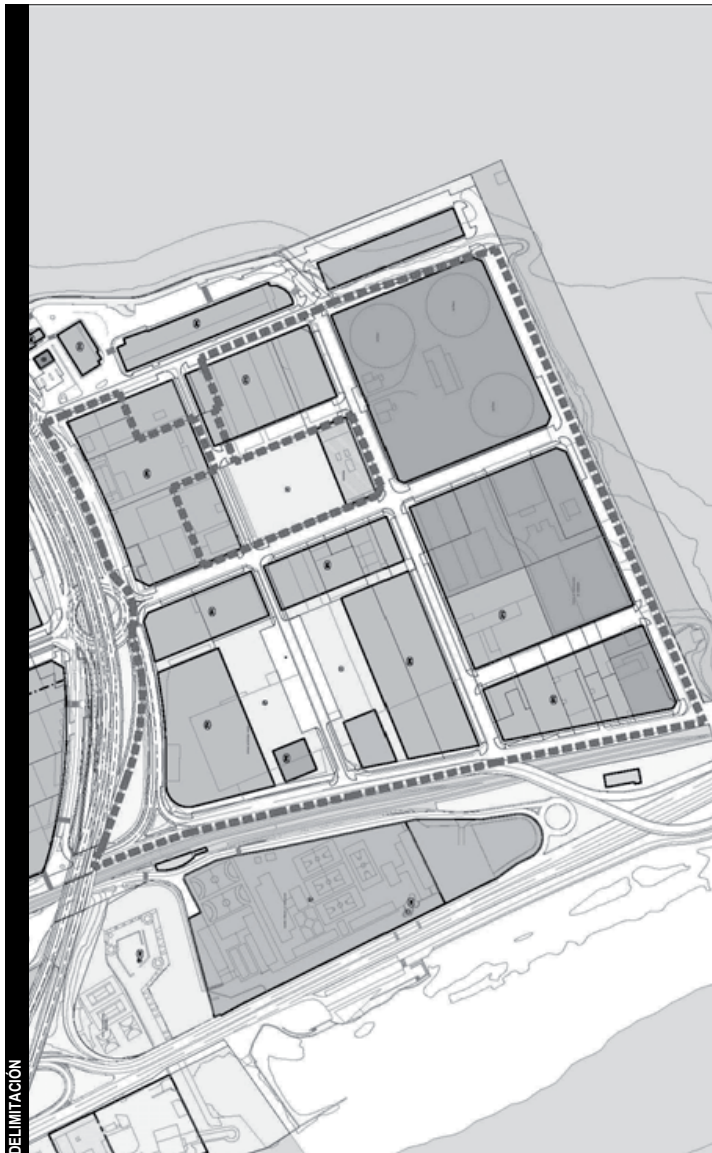


DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	174.022	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	73.413	Uso característico	Industrial en general
Suelo computable	100.609	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	202.683	Aprovechamiento medio	2,01

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,25	Residencial protegido	0,70
Comercial	1,60	Terciario	1,60
Industrial en general	1,00	Industrial de servicios	1,25
Hospedaje	0,90	Dotacional privado	0,90
Estación de servicio	1,25	Terminal de transporte	1,00
Infraestructuras	1,00	Otros usos licitativos	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,25
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,25

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF.	SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.EJ.
UE-ZF-13	El Bosque Oeste	1,00	96.166	17.394	78.772	159.816
UE-ZF-15	Puerto de Santa María	1,00	77.856	55.019	21.837	42.867

Fichero de Áreas de Reparto

El Bosque Este

ÁREA DE REPARTO

AR-ZF-05

UBICACIÓN



IMAGEN



DATOS BÁSICOS

Superficie bruta	17.747	Clase de suelo	Urbano no consolidado
Suelo dotacional existente	0	Uso característico	Industrial en general
Suelo computable	17.747	Coefficiente de zona	1,00
Aprovechamiento objetivo	24.558	Aprovechamiento medio	1,38

OBSERVACIONES

DELIMITACIÓN



COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO (todas las tipologías)	COEF.	USO (todas las tipologías)	COEF.
Residencial libre	1,25	Residencial protegido	0,80
Comercial	1,30	Terciario	1,30
Industrial en general	1,00	Industrial de servicios	1,30
Hospedaje	0,70	Dotacional privado	1,30
Estación de servicio	1,30	Terminal de transporte	1,00
Infraestructuras	1,00	Otros usos lúdicos	1,00
Aparcamiento sobre rasante	1,00	Aparcamiento bajo rasante	0,30
Garaje sobre rasante	1,00	Garaje bajo rasante	0,30

ÁMBITOS, APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	COEF. SUP.BRUTA	SUP.DOTAC.	SUP.PARC.	APROB.E
UE-ZF-14	El Bosque Este	1,00	17.747	0	17.747
					24.558

ÍNDICE

Fichero de Unidades de Ejecución

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	DENOMINACIÓN
UE-CA-01	Campo de las balas				
UE-CA-02	Valcárcel				
UE-CA-03	Hospital de mujeres				
UE-CA-04	Plaza de la Hispanidad				
UE-EX-01	Transversal de Varela Este				
UE-EX-02	Transversal de Varela Oeste				
UE-EX-03	Subestación Lebrón				
UE-EX-04	Huerta del Obispo				
UE-EX-05	Villa Milagrosa				
UE-EX-06	José Cardelino				
UE-EX-07	García Quijano				
UE-EX-08	Bar Sión				
UE-EX-09	Alda. de Portugal - Plaza del Árbol				
UE-EX-10	Alda. de Portugal - Adriano				
UE-EX-11	Arcángel San Miguel				
UE-EX-12	San Leonardo				
UE-EX-13	Alcalde Blázquez				
UE-EX-14	Santo Tomás				
UE-EX-15	Manuel de Falla				
UE-EX-16	Hospital Puerta del Mar				
UE-EX-17	Cerro del Moro				
UE-EX-18	Doctor Venancio González				
UE-EX-19	Depósitos de tabaco				
UE-EX-20	Lonja de frutas				
UE-EX-21	Avenida de la Ilustración				
UE-EX-22	Explanada				
UE-EX-23	García Merchan				
UE-EX-24	Murillo - Santa Teresa				
UE-EX-25	Chalet de San Luis				
UE-ZF-01	Núñez de Balboa				
UE-ZF-02	Manuel de la Prina				
UE-ZF-03	Vejer Norte				
UE-ZF-04	Vejer Sur				
UE-ZF-05	Jimena				
UE-ZF-06	Los Barrios Oeste				
UE-ZF-07	Los Barrios Este				
UE-ZF-08	La Línea Oeste				
UE-ZF-09	La Línea Este				
UE-ZF-10	Sánchez-Cossío Oeste				
UE-ZF-11	Sánchez-Cossío Este				
UE-ZF-12	Ronda de Vigilancia				
UE-ZF-13	El Bosque Oeste				
UE-ZF-14	El Bosque Este				
UE-ZF-15	Puerto de Santa María				

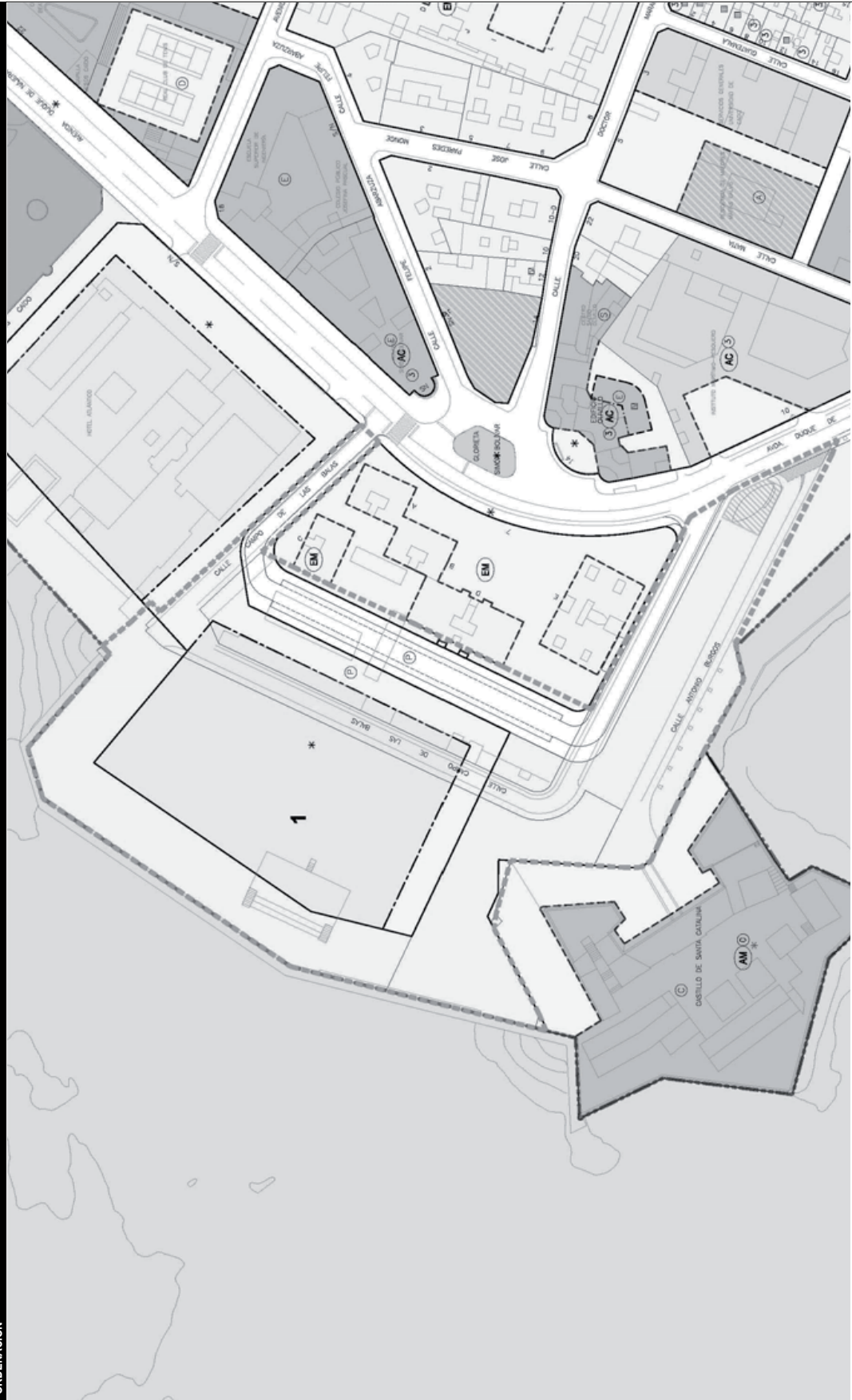
UE-CA-01

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Campo de las balas

Fichero de Unidades de Ejecución

ORDENACIÓN



Fichero de Unidades de Ejecución

Campo de las balas

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-CA-01



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	23.987
Suelo parcelado público	20.647
Suelo parcelado privado	0
Suelo parcelado total	20.647
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	3.350

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	9.457
Edif. lucrativa total s/rasante	10.000
Edif. lucrativa total b/rasante	4.000
Edificabilidad lucrativa total	14.000
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	14.000

- OBJETIVOS**
- Implantación del uso hotelero.
 - Apertura en continuidad del paseo de borde del Casco Antiguo.
 - Posibilitar la ampliación del Parador Hotel Atlántico.
 - Creación de espacios libres.
 - Puesta en valor de las murallas y baluartes.

DOTACIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	3.337	11.003	0	0	0	0	14.540
Edificabilidad	0	0	0	0	0	0	0

CESIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	187	11.003	0	0	0	0	11.190

DELIMITACIÓN



USOS LUCRATIVOS

USOS DOMINANTES EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	9.457	Hospedaje	10.000

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	<sin asignar>	Garaje bajo rasante	4.000

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complem.	Total b/rasante	Total s/rasante
1	9.457	10.000	0	4.000	14.000
					10.000

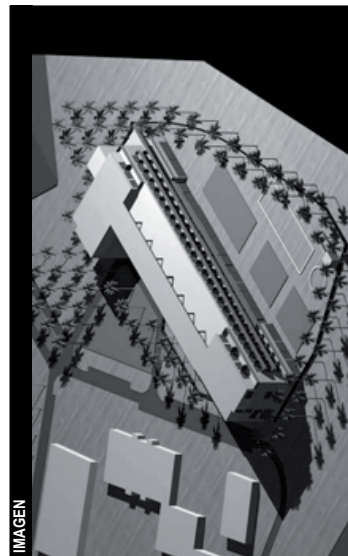
VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	0	0	0
Aprovechamiento objetivo			11.200
Aprovechamiento subjetivo			9.301

APROVECHAMIENTO

Número	Libres	Protegidas	Total
	0	0	0
Aprovechamiento objetivo			11.200
Aprovechamiento subjetivo			9.301

IMAGEN



OBSERVACIONES

- El sistema de actuación por compensación se pondrá en marcha mediante la suscripción de un Convenio Urbanístico.
- Incluida en área de planeamiento incorporado. Proviene de la modificación puntual del PGOU 95 "Campo de las balas", siendo de aplicación las medidas ambientales protectoras y correctoras correspondientes de dicha modificación.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

- Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle que se ajustará a las siguientes determinaciones:
- Podrá reajustar las alineaciones sin invadir la zona de servidumbre de protección del DPMT.
 - Podrá reubicar el área de movimiento sin incrementar su superficie.
 - Ordenará los volúmenes edificables sin superar una ocupación de 4.000 m2 en planta ni 4 plantas de altura, salvo elementos singulares justificadas.
 - Procurará no generar pantallas arquitectónicas continuas.
 - Situará la servidumbre de acceso peatonal público y gratuito al mar, preferiblemente en la zona colindante al Hotel Atlántico.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Ámbito de planeamiento	Ámbito de actuación	Uso
ARCA-01	ARCA-01	Cuaternio
Área de reparto	ARCA-01	Anualidad

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Sistema de actuación	Cuaternio	Uso
Compensación		Anualidad

Fichero de Unidades de Ejecución

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-CA-02

Valcárcel



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	16.500
Suelo parcelado público	0
Suelo parcelado privado	12.419
Suelo parcelado total	12.419
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	4.081

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	9.324
Edif. lucrativa total s/rasante	28.000
Edif. lucrativa total b/rasante	38.000
Edificabilidad lucrativa total	66.000
Sup. construida a mantener	13.000
Edif. lucrativa de nueva planta	53.000

OBJETIVOS

- Donar de uso hotelero al antiguo Colegio Valcárcel.
- Obtención de espacio libre.
- Creación de aparcamiento.

DOTACIONES							
Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	2.983	4.193	0	0	0	0	7.176
Edificabilidad	0	0	0	0	0	0	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

Se rá preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle que requerirá aprobación previa de la Consejería de Cultura y se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Mantendrá las alineaciones.
- Mantendrá el edificio catalogado recuperando su estructura de patios principales sin ocupar.
- Ordenará los volúmenes de la ampliación con respeto al edificio histórico y con una altura máxima de 4 plantas sobre rasante (salvo elementos singulares justificados).
- El garaje-aparcamiento no invadirá la zona de protección del dominio público marítimo-terrestre.

CESIONES							
Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	-793	3.888	0	0	0	0	3.095

La edificabilidad máxima de la parcela quedará condicionada al dictamen de la Consejería de Cultura sobre la conformación de volúmenes edificatorios en la parcela y su relación con el edificio catalogado, con el máximo establecido de 28.000 m².



DELIMITACIÓN

USOS LUCRATIVOS			
Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	9.324	Hospedaje	28.000

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Hospedaje	8.000
	<-sin asignar>	Garaje bajo rasante	24.000

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO DOTACIONAL			
Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
2	<-sin asignar>	Aparcamiento bajo rasante	6.000

La edificabilidad incluye 13.000 m² del edificio catalogado rehabilitado y 15.000 m² para ampliación de nueva planta (todo ello sobre rasante). Bajo rasante, se permitirán los usos compatibles y complementarios ligados al hotelero, según las Normas Generales, no computando como edificabilidad, pero sí como aprovechamiento, a cuyo efecto se cifra en 8.000 m².

El garaje será, bajo rasante y podrá ocupar el subsuelo del espacio libre de cesión, manteniendo un mínimo de 200 plazas para aparcamiento de rotación.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES



IMAGEN

OBSERVACIONES

El sistema de actuación por compensación se pondrá en marcha mediante la suscripción de un Convenio Urbanístico. En virtud de la cuantía y tasación del cambio de uso, resulta una compensación a favor del municipio de tres millones (3.000.000) de euros, que se será abonada por el promotor de la actuación en los siguientes plazos:

- El 10% a la aprobación definitiva del Convenio por el Pleno del Ayuntamiento.
- El 40% a la aprobación definitiva del planeamiento general.
- El 40% al otorgamiento de la licencia de edificación.
- El 10% a la primera ocupación del establecimiento hotelero.

La compensación fijada incluye, junto al 10% del aprovechamiento medio fijado, cualquier exceso de aprovechamiento objetivo o subjetivo en el ámbito considerado.

- Incluida en el Área de Planeamiento Incorporado "Valcárcel", siendo de aplicación las medidas ambientales protectoras y correctoras correspondientes a dicho planeamiento.

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complem.	Total b/rasante	Total	Total s/rasante
1	9.324	28.000	0	32.000	60.000	28.000
2	0	0	0	6.000	6.000	0

VIVIENDA			
Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	0	0	0
Aprovechamiento objetivo			45.000
Aprovechamiento subjetivo			38.773

APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento objetivo			45.000
Aprovechamiento subjetivo			38.773

AMBIOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

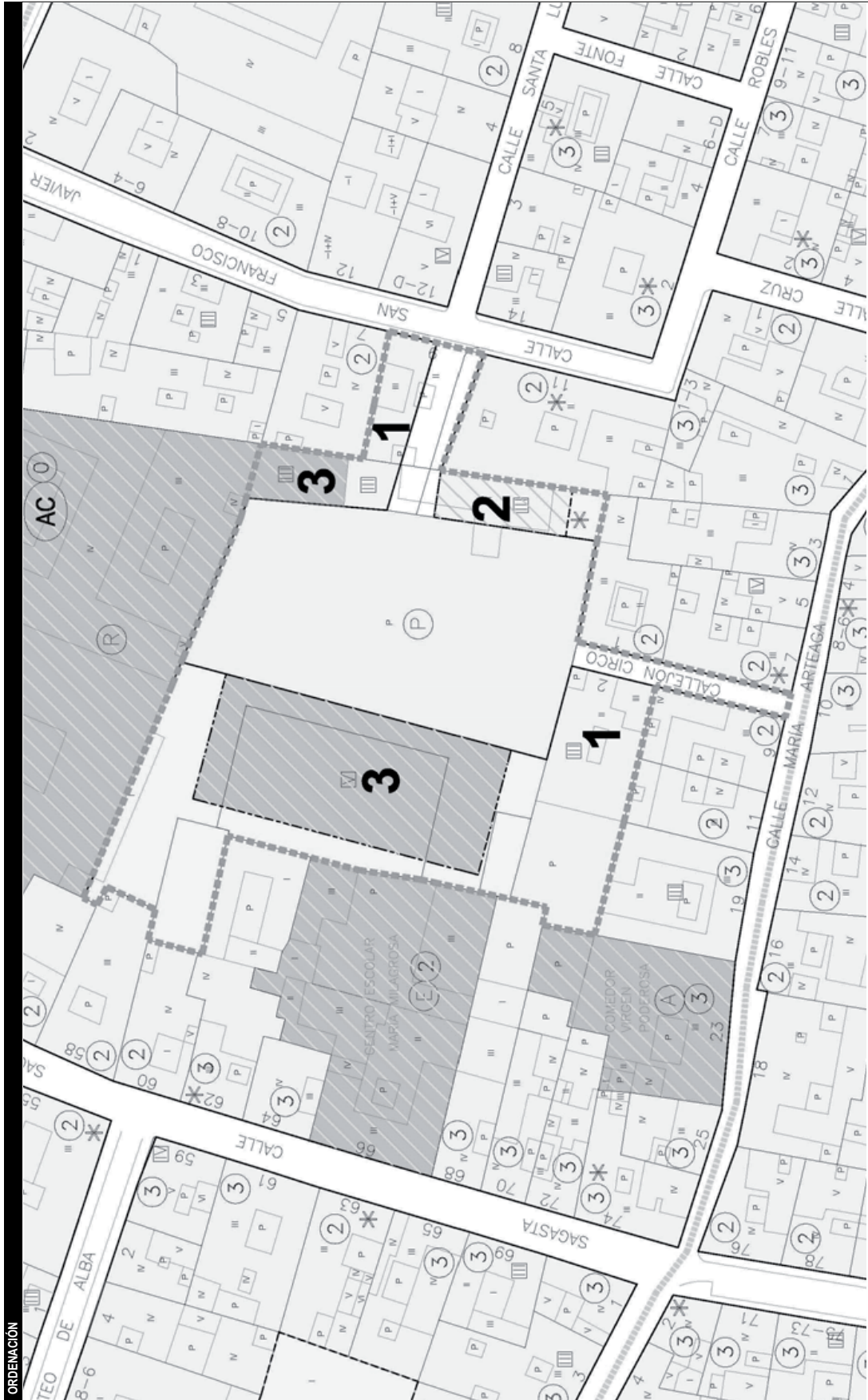
AMBIOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN	
Ámbito de planeamiento	AP-02	Sistema de actuación	Cuatrileo
Área de reparto	AR-CA-02	Compensación	Anualidad
			1

UE-CA-03

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Hospital de mujeres

Fichero de Unidades de Ejecución

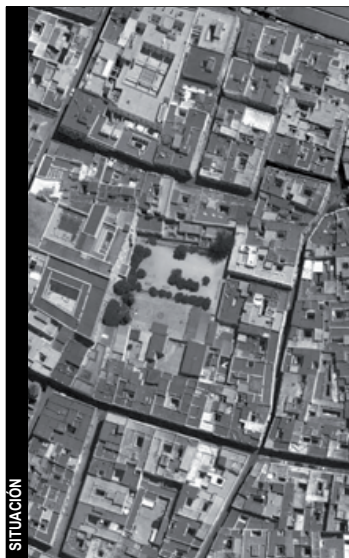


Fichero de Unidades de Ejecución

Hospital de mujeres

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-CA-03



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	3.708
Suelo parcelado público	210
Suelo parcelado privado	3.439
Suelo parcelado total	3.649
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	59

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	2.113
Edif. lucrativa total s/rasante	4.924
Edif. lucrativa total b/rasante	2.891
Edificabilidad lucrativa total	7.815
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	7.815

- OBJETIVOS**
- Obtención de espacio libre inferior a la manzana
 - Mejorar la dotación de aparcamientos en el entorno del Mercado central.
 - Ampliación de usos adicionales.
 - Apertura y prolongación del eje comercial.

DOTACIONES						
Sistemas	Vario	Espacios Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	241	1.354	0	0	0	1.595
Edificabilidad	0	2.708	0	0	0	2.708

- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES**
- Deberán acondicionarse las fachadas de los edificios existentes al espacio libre central.

CESIONES						
Sistemas	Vario	Espacios Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	182	1.354	0	0	0	1.536

USOS LUCRATIVOS			
Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	556	Residencial libre	1.276
2	143	Residencial protegido	429
3	1.414	Dotacional privado	3.073

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	146

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bajo rasante	556
2	Plantas altas	Garaje bajo rasante	143
3	Plantas altas	Garaje bajo rasante	1.000
3	Ninguna	Aparcamiento bajo rasante	1.192

- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES**
- El diseño de la plaza contemplará pérgolas u otros elementos de protección contra el sol.
 - Las fachadas de la nueva edificación al espacio libre interior de la manzana, se tratarán como proyecto unitario.
 - El uso complementario comercial en posición de planta baja, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de actividades económicas o equipamientos, admitidos por las reglas de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas.

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS				
Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complem.	Total s/rasante
1	556	1.276	146	556
2	143	429	0	143
3	1.414	3.073	0	2.192
				1.978
				572
				5.265
				3.073

- OBSERVACIONES**
- Actuación sujeta al Régimen de Protección establecido por la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - Afectada por el entorno de B.I.C. -Arquitectónico, Antiguo Hospital de mujeres Ntra. Sra. del Carmen (declarado Monumento 28-X-2003).
 - La edificabilidad total a que se refiere la parcela 3 corresponde a zona deportiva en planta baja (para uso del Centro escolar María Milagrosa), destinando el resto de plantas a viviendas tuteladas y centro de día.
 - La rampa de acceso al aparcamiento deberá solucionarse dentro del espacio libre público.
 - La altura máxima de 5 plantas no sobrepasará en ningún caso las alturas máximas de las fachadas de los edificios actuales que conforman la plaza.
 - El aparcamiento subterráneo tendrá 4.900m² (2708 m² bajo la zona verde y 2192 bajo parcela 3)



DELIMITACIÓN



IMAGEN

VIVIENDA	
Régimen	Libres
Número	15
	5
	20
	Total
	4.658

APROVECHAMIENTO	
Aprovechamiento objetivo	5.175
Aprovechamiento subjetivo	4.658

AMBIOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
Ámbito de planeamiento	AIA-CA-01
Área de reparto	AR-CA-03

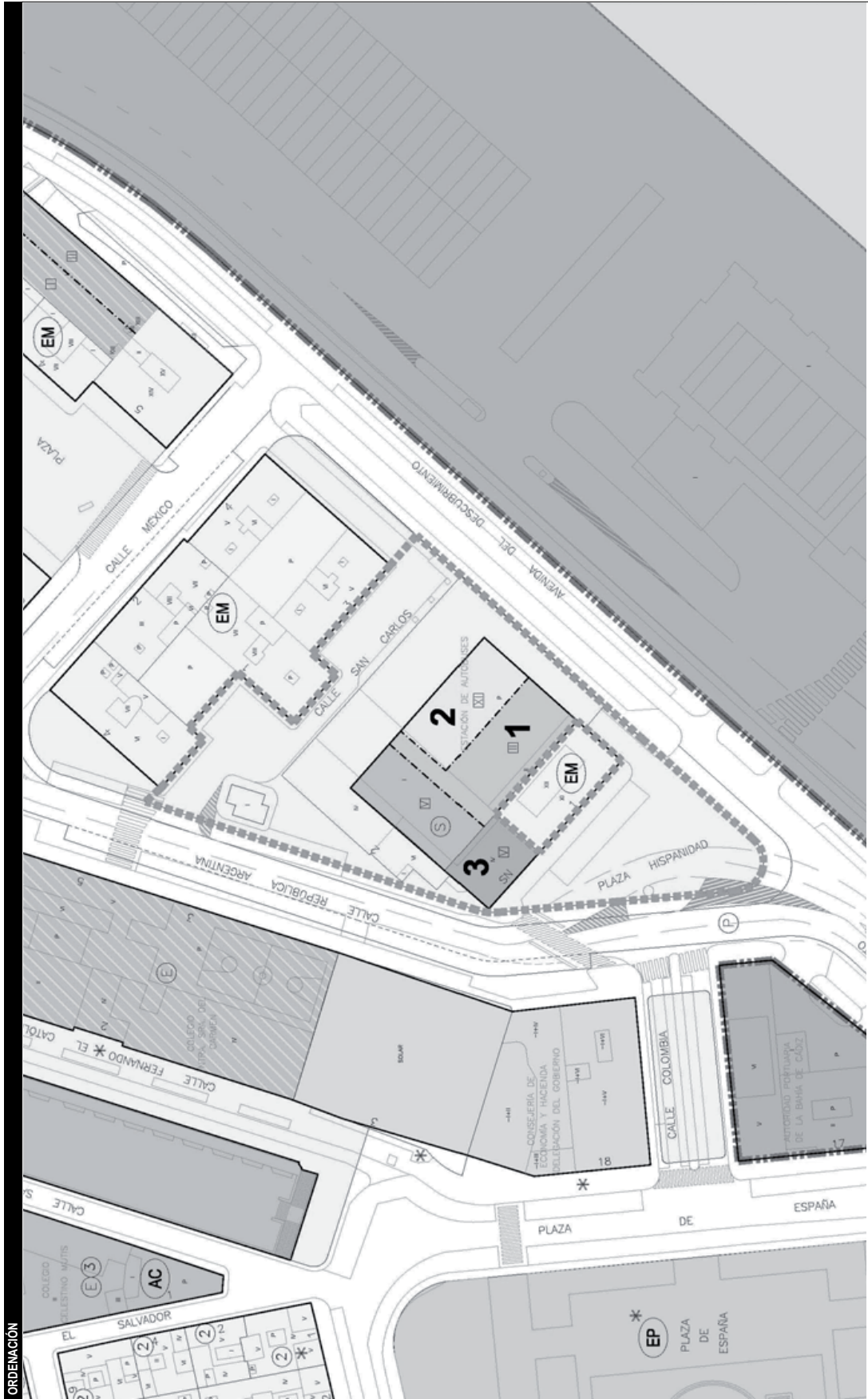
SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN	
Sistema de actuación	Cuatrienio
Compensación	Anualidad
	2

UE-CA-04

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Plaza de la Hispanidad

Fichero de Unidades de Ejecución



Fichero de Unidades de Ejecución

Plaza de la Hispanidad

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-CA-04



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL		4.610	
Superficie bruta			
Suelo parcelado público	0		
Suelo parcelado privado	2.232		
Suelo parcelado total	2.232		
Suelo equipamiento público	0		
Superficie vías y espacios	2.318		

ORDENACIÓN		915	
Suelo lucrativo total			
Edif. lucrativa total s/rasante	5.160		
Edif. lucrativa total b/rasante	1.464		
Edificabilidad lucrativa total	6.624		
Sup. construida a mantener	0		
Edif. lucrativa de nueva planta	6.624		

- OBJETIVOS**
- Ordenar el nuevo frente de la Avda. del Descubrimiento.
 - Aumento de espacios libres y equipamientos.
 - Mejorar la permeabilidad del barrio de San Carlos.
 - Potenciar la actividad en la península del casco.

DOTACIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	304	3.695	0	0	304	0	3.695
Edificabilidad	0	0	0	0	1.520	0	1.520

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

- El Centro de transformación deberá reubicarse en la edificación de las parcelas lucrativas.

CESIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	-2.622	3.695	0	0	304	0	1.377

DELIMITACIÓN



USOS LUCRATIVOS

USOS DOMINANTES EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	423	Comercial	846
2	309	Hospedaje	2.781
3	183	Terciario	732

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
2	Planta baja y 1ª	Comercial	618
3	Planta baja	Comercial	183

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bajo rasante	846
2	Plantas altas	Garaje bajo rasante	618

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

- Podría modificarse la posición de las parcelas lucrativas, los volúmenes edificables, y los usos dentro de la unidad de ejecución mediante estudio de detalle, respetando las superficies de cesión de suelo para espacios libres y de edificabilidad para dotaciones, y una altura máxima de 14 plantas (PB+13).
- Podría modificarse la edificabilidad lucrativa de los usos comerciales y terciarios por usos compatibles sin sobrepasar la edificabilidad lucrativa máxima.
- El uso complementario comercial en posición de planta baja y primera, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de

IMAGEN



RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complem.	Total b/rasante	Total	Total s/rasante
1	423	846	0	846	1.692	846
2	309	2.781	618	618	4.017	3.399
3	183	732	183	0	915	915

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	0	0	0
Aprovechamiento objetivo			6.313
Aprovechamiento subjetivo			5.682

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	0	0	0
Aprovechamiento objetivo			6.313
Aprovechamiento subjetivo			5.682

AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Ámbito de planeamiento	Área de reparto
AIA-CA-02	AR-CA-04

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Sistema de actuación	Cuadrilinio	Uho
Compensación		2

OBSERVACIONES

- Acción previa de traslado de la estación de autobuses.

Fichero de Unidades de Ejecución

Transversal de Varela Este

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-01



ESTADO ACTUAL

Superficie bruta	17.765
Suelo parcelado público	5.926
Suelo parcelado privado	1.256
Suelo parcelado total	7.184
Suelo equipamiento público	4.024
Superficie vial y espacios	6.557

ORDENACIÓN

Suelo lucrativo total	5.345
Edif. lucrativa total s/rasante	24.913
Edif. lucrativa total b/rasante	5.345
Edificabilidad lucrativa total	30.258
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	30.258

OBJETIVOS

- Apertura de la conexión transversal de Varela como prolongación de el nuevo acceso a Cádiz.
- Completar la morfología de las manzanas.
- Ampliar la oferta de vivienda de la ciudad.



DOTACIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	8.519	0	0	0	3.901	0	12.420
Edificabilidad	0	0	0	0	7.000	3.900	10.900

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	1.962	0	-3.901	0	3.778	0	1.839



USOS LUCRATIVOS

Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	3.315	Residencial libre	9.700
2	439	Residencial protegido	2.195
3	944	Residencial protegido	5.418
4	647	Residencial protegido	2.560

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	3.315
2	Planta baja	Comercial	439
3	Planta baja	Comercial	774
4	Planta baja	Comercial	512

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bajo rasante	3.315
2	Plantas altas	Garaje bajo rasante	439
3	Plantas altas	Garaje bajo rasante	944
4	Plantas altas	Garaje bajo rasante	647

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complement.	Total b/rasante	Total s/rasante
1	3.315	9.700	3.315	3.315	16.330
2	439	2.195	439	439	2.634
3	944	5.418	774	944	7.136
4	647	2.560	512	647	3.719

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	91	95	186

APROVECHAMIENTO

Fichero de Unidades de Ejecución

Transversal de Varela Oeste

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-02



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	12.743
Suelo parcelado público	0
Suelo parcelado privado	1.838
Suelo parcelado total	1.838
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	10.905

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	1.433
Edif. lucrativa total s/rasante	13.933
Edif. lucrativa total b/rasante	4.300
Edificabilidad lucrativa total	18.233
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	18.233

OBJETIVOS

- Mejora de la conectividad transversal de la ciudad teniendo como referencia el acceso por el nuevo puente sobre la Bahía.
- Potenciar el encuentro de la Avda. Juan Carlos I y la principal arteria transversal de la ciudad mediante "hilo" en altura, referencia del nuevo acceso a Cádiz.
- Completar las zonas verdes del entorno de la Avenida Juan Carlos I.

DOTACIONES

Sistemas	Vario	Espacios Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	9.055	1.871	0	0	384	11.310
Edificabilidad	0	0	0	1.920	0	1.920

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES

Sistemas	Vario	Espacios Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	-920	941	0	0	384	405

DELIMITACIÓN



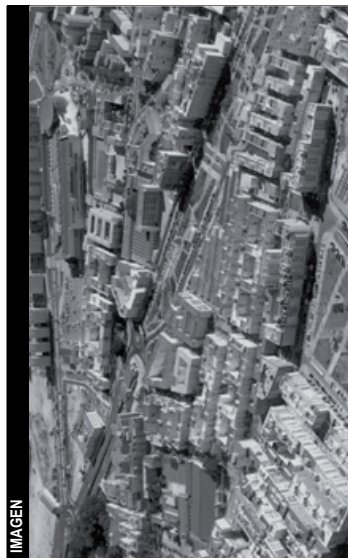
USOS LUCRATIVOS

USOS DOMINANTES EN SUELO LUCRATIVO		Uso dominante	Edificabilidad
Parcela 1	Superficie suelo	Residencial libre	12.600
USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela		Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	1.333
Parcela		Uso complementario	Edificabilidad
1	Vinculación	Garaje bajo rasante	4.300

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

- El uso complementario comercial en posición de planta baja, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de actividades económicas o equipamientos, admitidos por las reglas de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas.

IMAGEN



OBSERVACIONES

- Actuación sujeta a los trámites de autorización preceptivos regulados por la Ley 39/2006 del sector Ferroviario y Reglamento que la desarrolla.

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complement.	Total b/rasante	Total s/rasante
1	1.433	12.600	1.333	4.300	18.233
					13.933

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	118	0	118

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	118	0	118

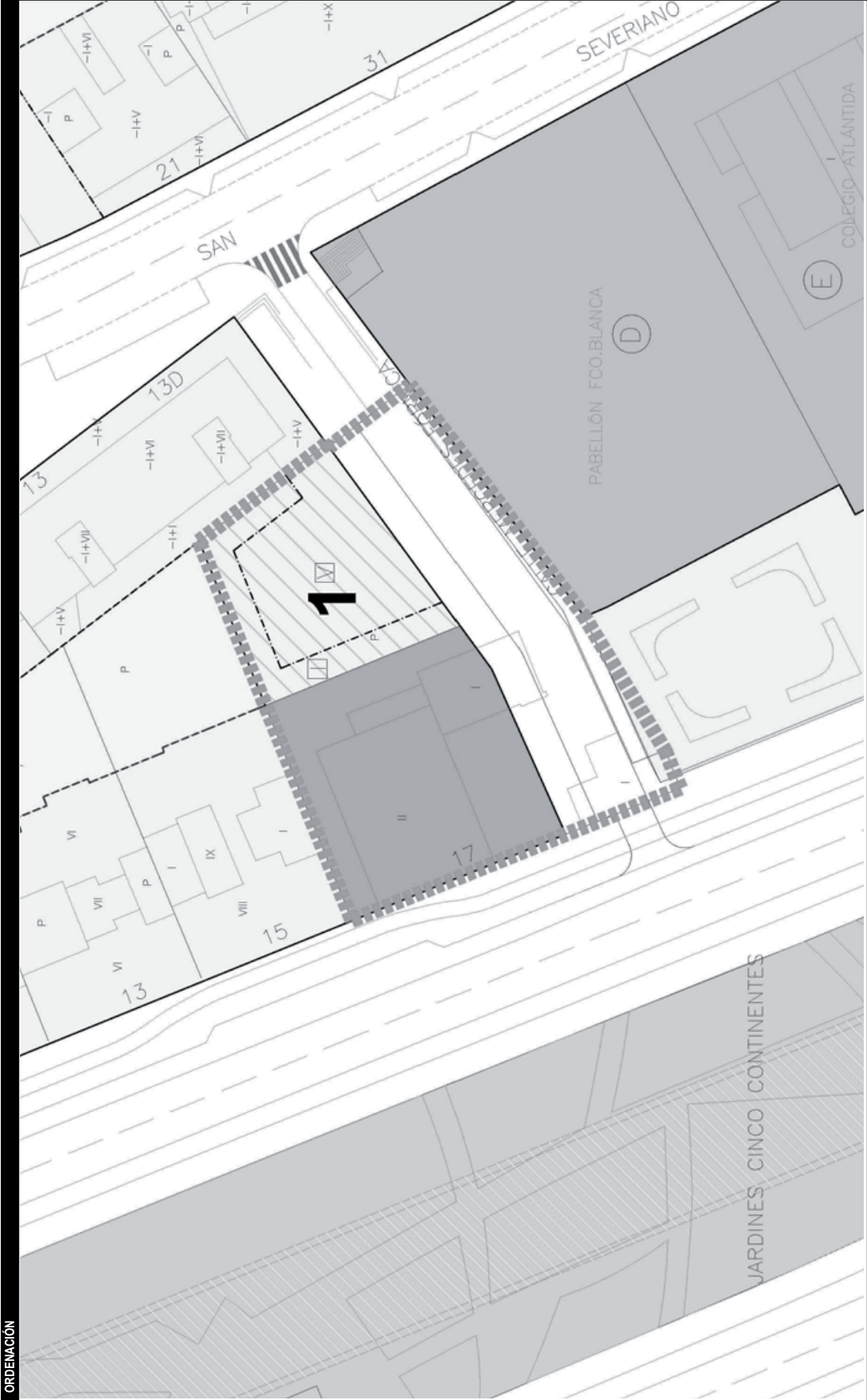
AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Ámbito de planeamiento	Ámbito de actuación	Uso
Área de reparto	Cooperación	Anualidad
	AR-EX-01	Cuatrtenio
	AR-EX-01-02	Uho

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Sistema de actuación	Uso
Cooperación	Anualidad
	Cuatrtenio
	Uho

Fichero de Unidades de Ejecución Subestación Lebón UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-EX-03



Fichero de Unidades de Ejecución

Subestación Lebón

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-03



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	1.357
Suelo parcelado público	0
Suelo parcelado privado	1.475
Suelo parcelado total	1.475
Suelo equipamiento público	0
Superficie vial y espacios	82

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	985
Edif. lucrativa total s/rasante	2.053
Edif. lucrativa total b/rasante	407
Edificabilidad lucrativa total	2.460
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	2.460

- OBJETIVOS**
- Apertura de la calle Mercaderes F6rmica.
 - Optimización del suelo destinado a infraestructuras.
 - Conformación del cierre volumétrico de la manzana.
 - Creación de vivienda protegida.

DOTACIONES							
Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	572	0	0	0	0	0	572
Edificabilidad	0	0	0	0	0	0	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES							
Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	490	0	0	0	0	0	490



DELIMITACIÓN

USOS LUCRATIVOS			
USOS DOMINANTES EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	407	Residencial protegido	1.068
2	578	Infraestructuras	578
USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	407
USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bajo rasante	407

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

- La situación de la vivienda protegida dentro del área de intervención.
- El uso complementario comercial en posición de planta baja, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de actividades económicas o equipamientos, admitidos por las reglas de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas.



IMAGEN

OBSERVACIONES

- Traslado previo de las instalaciones eléctricas afectadas de la "Subestación Obispo".
- Una parte de la parcela se mantiene calificada como dotación de equipamiento privado para infraestructura eléctrica, pudiendo modificarse la parte del edificio actual afectada por la nueva ordenación correspondiente a las celdas de transformación, conservando el edificio de aparellaje.

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS					
Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complem.	Total	Total s/rasante
1	407	1.068	407	407	1.882
2	578	578	0	0	578

VIVIENDA	
Régimen	Libres
Número	0
Protegiidas	12
Total	12

APROVECHAMIENTO	
Aprovechamiento objetivo	2,948
Aprovechamiento subjetivo	2,653

AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
Ámbito de planeamiento	AR-EX-02
Área de reparto	AR-EX-03

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN	
Sistema de actuación	Cuatrileo
Compensación	Anualidad
	Dos
	5

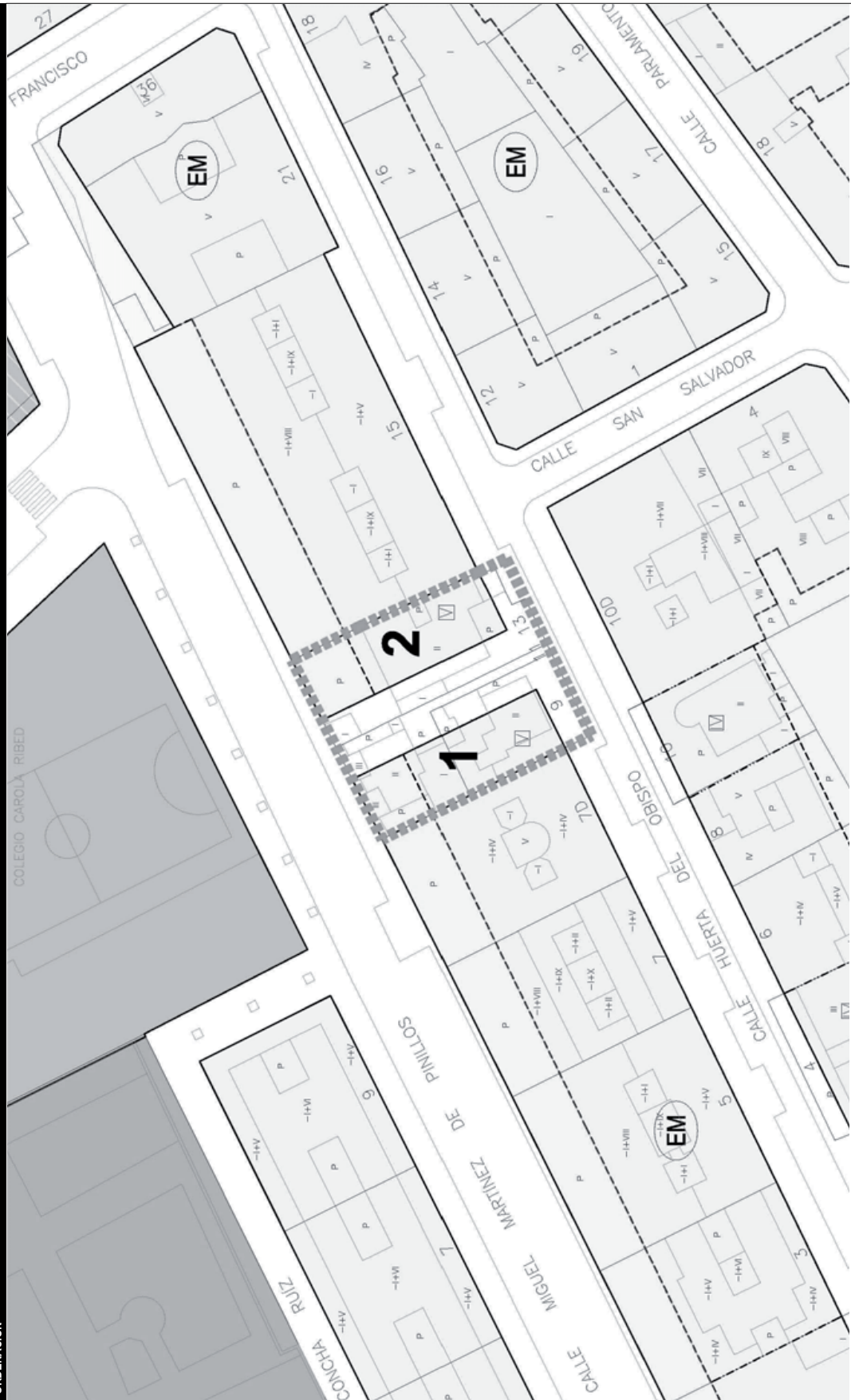
UE-EX-04

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Huerta del Obispo

Fichero de Unidades de Ejecución

ORDENACIÓN

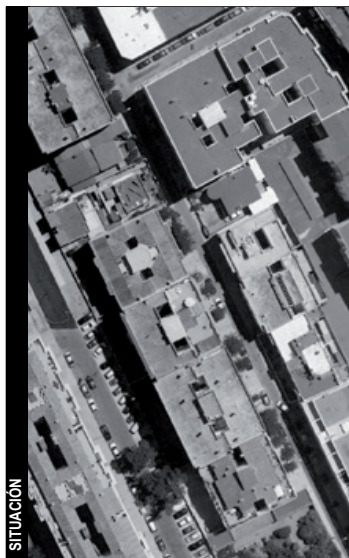


Fichero de Unidades de Ejecución

Huerta del Obispo

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-04



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	861
Suelo parcelado público	0
Suelo parcelado privado	822
Suelo parcelado total	822
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	39

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	500
Edif. lucrativa total s/rasante	1.790
Edif. lucrativa total b/rasante	500
Edificabilidad lucrativa total	2.290
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	2.290

OBJETIVOS
- Conectar las calles Huerta del Obispo y Miguel Martínez de Philius mejorando la permeabilidad transversal del barrio con el Parque Gadea.

DOTACIONES							
Sistemas	Viarío	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	361	0	0	0	0	0	361
Edificabilidad	0	0	0	0	0	0	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES							
Sistemas	Viarío	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	322	0	0	0	0	0	322



DELIMITACIÓN

USOS LUCRATIVOS			
USOS DOMINANTES EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	248	Residencial libre	770
2	252	Residencial libre	770
USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	125
2	Planta baja	Comercial	125

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES
- El uso complementario comercial en posición de planta baja, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de actividades económicas o equipamientos, admitidos por las reglas de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas.



IMAGEN

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS					
Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complement.	Total	Total s/rasante
1	248	770	125	248	1.143
2	252	770	125	252	1.147
					895

VIVIENDA			
Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	16	0	16

APROVECHAMIENTO	
Aprovechamiento objetivo	2,014
Aprovechamiento subjetivo	1,813

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN	
Sistema de actuación	Cuatrileo
Compensación	Anualidad
	Uho
	2

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
Ámbito de planeamiento	AM-EX-03
Área de reparto	AR-EX-04

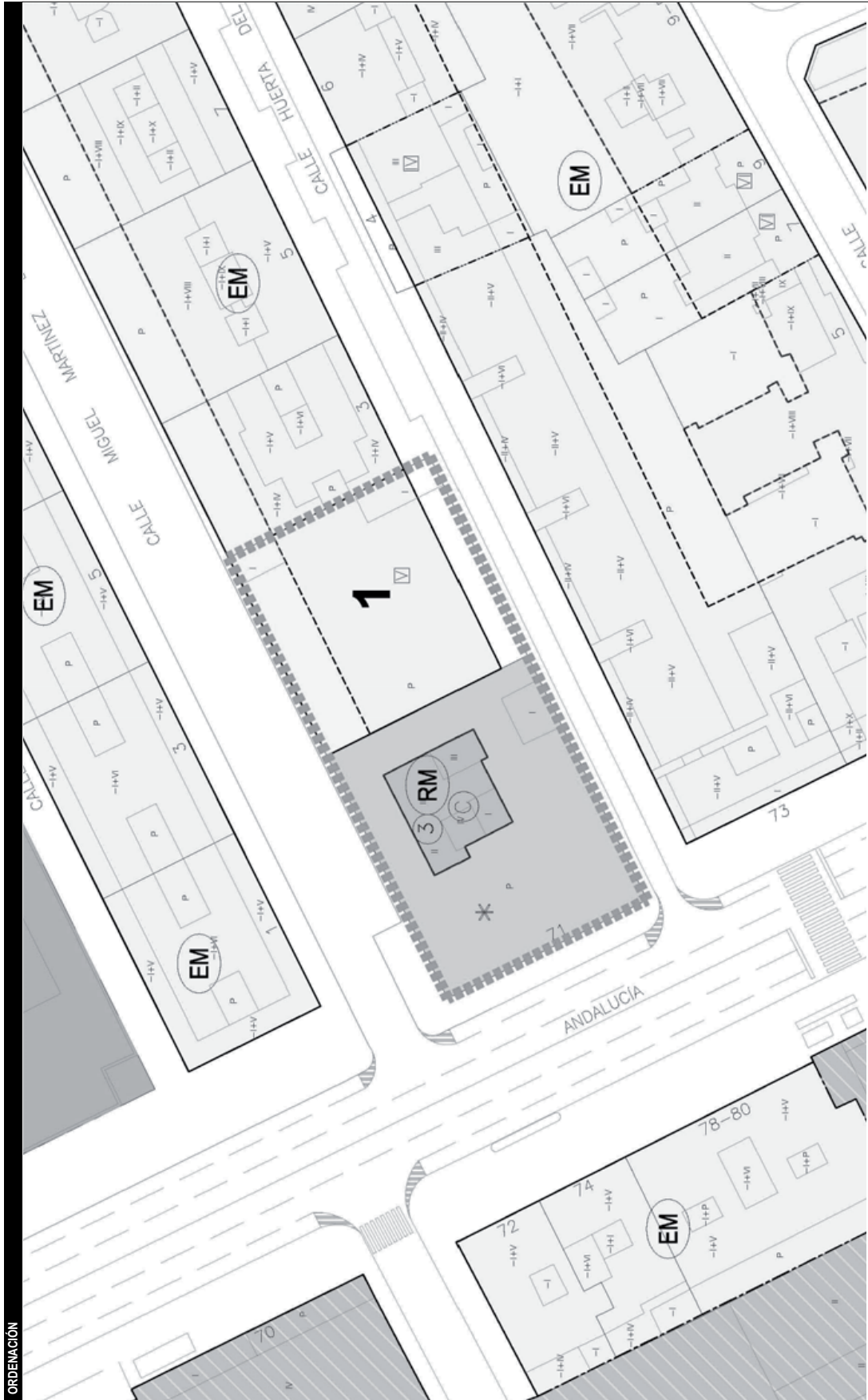
OBSERVACIONES

UE-EX-05

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Villa Miliagrosa

Fichero de Unidades de Ejecución



ORDENACIÓN

Fichero de Unidades de Ejecución

Villa Milagrosa

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-05



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	2.027
Suelo parcelado público	0
Suelo parcelado privado	2.027
Suelo parcelado total	2.027
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	0

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	796
Edif. lucrativa total s/rasante	3.218
Edif. lucrativa total b/rasante	796
Edificabilidad lucrativa total	4.014
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	4.014

OBJETIVOS

- Obtención de jardín existente para espacios públicos.
- Obtención del chalet existente y puesta en uso como equipamiento.
- Aumento del uso residencial.

DOTACIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	118	928	0	0	185	0	1.231
Edificabilidad	0	0	0	0	481	0	481

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

- Alineaciones. La separación a lindero lateral del chalet existente con la calle Miguel Martínez de Pinillos será igual a la separación de la fachada trasera del chalet con la fachada del edificio residencial que da al espacio libre público.

CESIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	118	928	0	0	185	0	1.231

DELIMITACIÓN



USOS LUCRATIVOS

Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	796	Residencial libre	2.384

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	834

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bjo/ rasante	796

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

- El uso complementario comercial en posición de planta baja, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de actividades económicas o equipamientos, admitidos por las reglas de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas.

IMAGEN



OBSERVACIONES

- La superficie a demoler del chalet original (17 m2) corresponde a los cuerpos de almacenes adosados a la medianera del edificio colindante.
- La edificabilidad comercial permite una entraplanta como máximo del 40% de la superficie del local en planta baja siempre y cuando esté vinculada a dicha actividad.
- Con el proyecto de reparación se entregará la propiedad del futuro equipamiento. La posesión del mismo se llevará a cabo con la obtención de licencia de primera utilización de la edificación.

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complem.	Total b/rasante	Total	Total s/rasante
1	796	2.384	834	796	4.014	3.218

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	26	0	26
Aprovechamiento objetivo			3.707
Aprovechamiento subjetivo			3.336

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	26	0	26
Aprovechamiento objetivo			3.707
Aprovechamiento subjetivo			3.336

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Ámbito de planeamiento	Ámbito de actuación	Cuadrante	Uho
Area de reparto	AR-EX-05	Compensación	Anualidad
			1

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

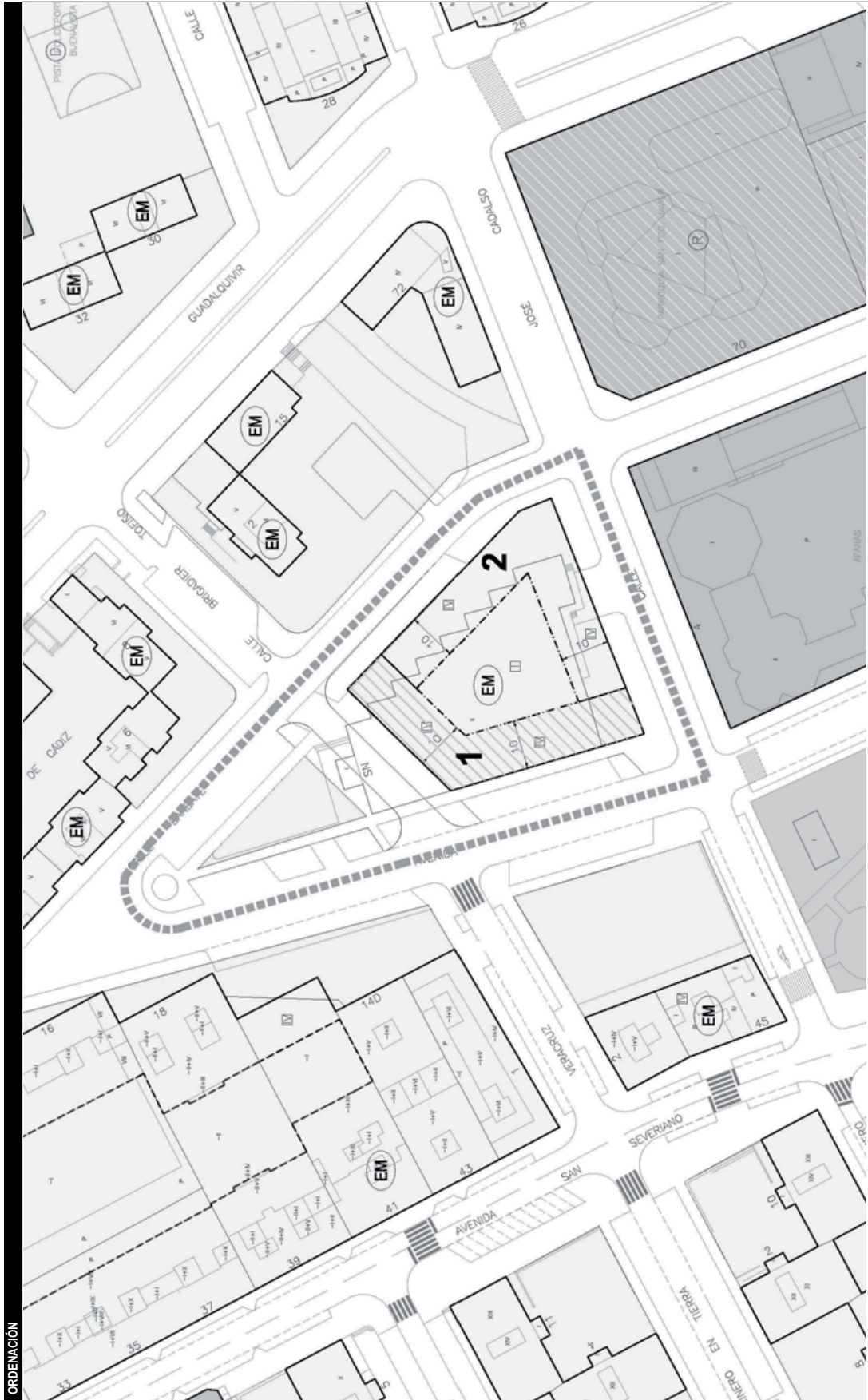
Sistema de actuación	Cuadrante	Uho
Compensación	Compensación	Anualidad
		1

UE-EX-06

UNIDAD DE EJECUCIÓN

José Cadalso

Fichero de Unidades de Ejecución



Fichero de Unidades de Ejecución

José Cadalso

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-06



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	5.504
Suelo parcelado público	471
Suelo parcelado privado	1.489
Suelo parcelado total	1.960
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	3.544

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	1.960
Edif. lucrativa total s/rasante	6.154
Edif. lucrativa total b/rasante	1.960
Edificabilidad lucrativa total	8.114
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	8.114

OBJETIVOS

- Mejora de la conectividad transversal de la ciudad.
- Recuperación del centro comercial existente.
- Mejora de espacios libres.
- Aumento de la vivienda protegida.

DOTACIONES

Sistemas	Vario	Espacios Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	3.287	277	0	0	0	3.544
Edificabilidad	0	0	0	0	0	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES

Sistemas	Vario	Espacios Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	-277	277	0	0	0	0

DELIMITACIÓN



USOS LUCRATIVOS

Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	641	Residencial protegido	1.923
2	1.319	Residencial libre	2.271

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	641
2	Planta baja	Comercial	1.319

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bajo rasante	1.960

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

- La situación de la vivienda protegida dentro de la unidad de ejecución.
- El uso complementario comercial en posición de planta baja, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de actividades económicas o equipamientos, admitidos por las reglas de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas.

IMAGEN



OBSERVACIONES

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complem.	Total b/rasante	Total s/rasante
1	641	1.923	641	1.960	2.564
2	1.319	2.271	1.319	0	3.590

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	25	21	46

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	25	21	46

AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Ámbito de planeamiento	Ámbito de actuación
Area de reparto	Compensación
AR-EX-06	AR-EX-06

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Sistema de actuación	Cuadrante	Dos
Compensación	Anualidad	8

UE-EX-07

UNIDAD DE EJECUCIÓN

García Quijano

Fichero de Unidades de Ejecución



ORDENACIÓN

Fichero de Unidades de Ejecución

García Quijano

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-07



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	8.321
Suelo parcelado público	0
Suelo parcelado privado	5.496
Suelo parcelado total	5.496
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	2.825

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	3.374
Edif. lucrativa total s/rasante	10.834
Edif. lucrativa total b/rasante	6.748
Edificabilidad lucrativa total	17.582
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	17.582

OBJETIVOS

- Mejorar la conectividad transversal entre la Avda. San Severiano y la Avda. Juan Carlos I.
- Crear nuevas zonas verdes que jalonan la Avda. Juan Carlos I como continuidad del parque de los Cinco Continentes.
- Aumentar los equipamientos.

DOTACIONES						
Varios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total	
Suelo	3.549	904	0	494	0	4.947
Edificabilidad	0	1.808	0	2.154	0	3.962

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES						
Varios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total	
Suelo	724	904	0	494	0	2.122



DELIMITACIÓN

USOS LUCRATIVOS			
USOS DOMINANTES EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	1.386	Residencial libre	2.225
2	301	Residencial protegido	1.505
3	1.386	Residencial libre	2.225
4	301	Residencial protegido	1.505

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	1.386
2	Planta baja	Comercial	301
3	Planta baja	Comercial	1.386
4	Planta baja	Comercial	301

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

- Posición de la vivienda protegida dentro de la delimitación de la unidad de ejecución.
- Podría modificarse la ordenación de volúmenes y alineaciones con un estudio de detalle.
- El uso complementario comercial en posición de planta baja, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de actividades económicas o equipamientos, admitidos por las reglas de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas.



IMAGEN

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bajo rasante	2.772
2	Plantas altas	Garaje bajo rasante	602
3	Plantas altas	Garaje bajo rasante	2.772
4	Plantas altas	Garaje bajo rasante	602

OBSERVACIONES

- Toda la edificabilidad bajo rasante que exceda de la necesaria para cubrir la dotación obligatoria de garaje exigida por las normas generales, como uso complementario, habrá de destinarse a aparcamiento de rotación y residuales según PMUS.
- La edificabilidad asignada a los espacios corresponde a garaje bajo rasante.

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS					
Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complem.	Total b/rasante	Total s/rasante
1	1.386	2.225	1.386	2.772	6.383
2	301	1.505	301	602	2.408
3	1.386	2.225	1.386	2.772	6.383
4	301	1.505	301	602	2.408

VIVIENDA			
Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	50	33	83

APROVECHAMIENTO	
Aprovechamiento objetivo	12.366
Aprovechamiento subjetivo	11.129

AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
Ámbito de planeamiento	AR-EX-02
Área de reparto	AR-EX-07

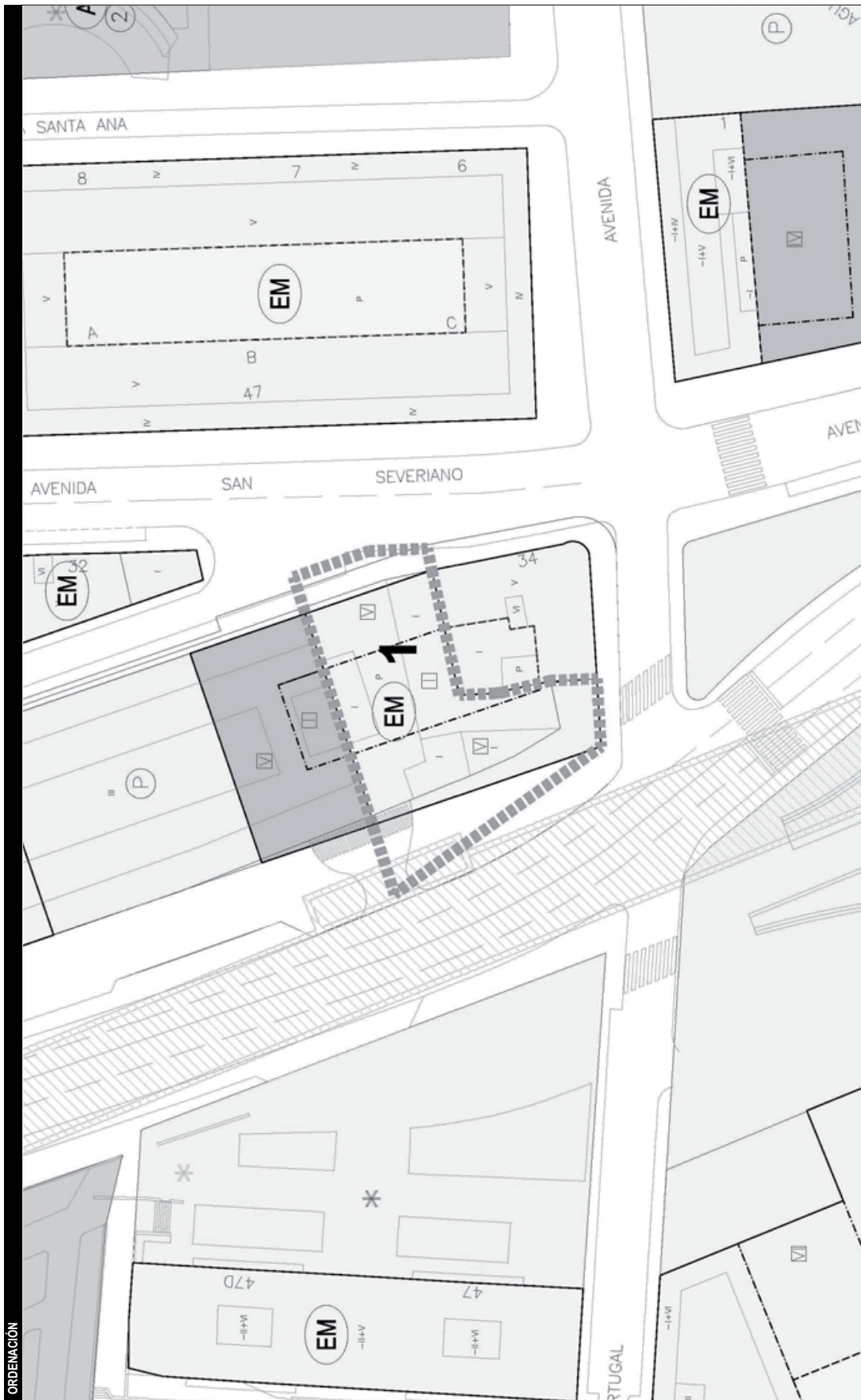
SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN	
Sistema de actuación	Cuatrileo
Compensación	Anualidad

UE-EX-08

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Bar Stop

Fichero de Unidades de Ejecución



ORDENACIÓN

Fichero de Unidades de Ejecución

Bar Stop

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-08



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL

Superficie bruta	966
Suelo parcelado público	703
Suelo parcelado privado	0
Suelo parcelado total	703
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	253

ORDENACIÓN

Suelo lucrativo total	703
Edif. lucrativa total s/rasante	2.623
Edif. lucrativa total b/rasante	703
Edificabilidad lucrativa total	3.326
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	3.326

OBJETIVOS

- Completar la configuración de la manzana.

DOTACIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	253	0	0	0	0	0	253
Edificabilidad	0	0	0	0	0	0	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	0	0	0	0	0	0	0

DELIMITACIÓN



USOS LUCRATIVOS

USOS DOMINANTES EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	703	Residencial libre	1.920

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	703

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bajo rasante	703

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

- El uso complementario comercial en posición de planta baja, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de actividades económicas o equipamientos, admitidos por las reglas de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas.

IMAGEN



OBSERVACIONES

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complement.	Total b/rasante	Total	Total s/rasante
1	703	1.920	703	703	3.326	2.623

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	22	0	22

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	22	0	22

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Ámbito de planeamiento	Ámbito de actuación
AR-EX-06	AR-EX-08

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Sistema de actuación	Ámbito de actuación	Programación
Compensación	Compensación	8

UE-EX-09

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Avda. de Portugal - Plaza del Árbol

Fichero de Unidades de Ejecución



ORDENACIÓN

Fichero de Unidades de Ejecución

Avda. de Portugal - Plaza del Árbol

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-09



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	1.701
Suelo parcelado público	0
Suelo parcelado privado	1.237
Suelo parcelado total	1.237
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	464

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	943
Edif. lucrativa total s/rasante	3.653
Edif. lucrativa total b/rasante	943
Edificabilidad lucrativa total	4.596
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	4.596

OBJETIVOS

- Resolver la conexión viaria de las calles Avenida de Portugal y Plaza del Árbol.
- Remodelación del antiguo arrabal de San José.
- Configurar la morfología de las manzanas.

DOTACIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	756	0	0	0	0	0	756
Edificabilidad	0	0	0	0	0	0	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	294	0	0	0	0	0	294

DELIMITACIÓN



USOS LUCRATIVOS

Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	147	Residencial libre	441
2	474	Residencial protegido	1.351
3	322	Residencial libre	918

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	147
2	Planta baja	Comercial	474
3	Planta baja	Comercial	322

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bajo rasante	147
2	Plantas altas	Garaje bajo rasante	474
3	Plantas altas	Garaje bajo rasante	322

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

- Posición de la vivienda protegida dentro de la delimitación de la unidad de ejecución.
- El uso complementario comercial en posición de planta baja, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de actividades económicas o equipamientos, admitidos por las reglas de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas.

IMAGEN



RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complement.	Total b/rasante	Total s/rasante	Total
1	147	441	147	147	735	588
2	474	1.351	474	2.299	1.825	4.124
3	322	918	322	322	1.562	1.240

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	15	15	30

APROVECHAMIENTO

Régimen	Objetivo	Subjetivo
Número	3.544	3.139

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Ámbito de planeamiento	Ámbito de actuación	Uso
AREX-07	Compensación	Anualidad
AREX-09-10	Compensación	Anualidad

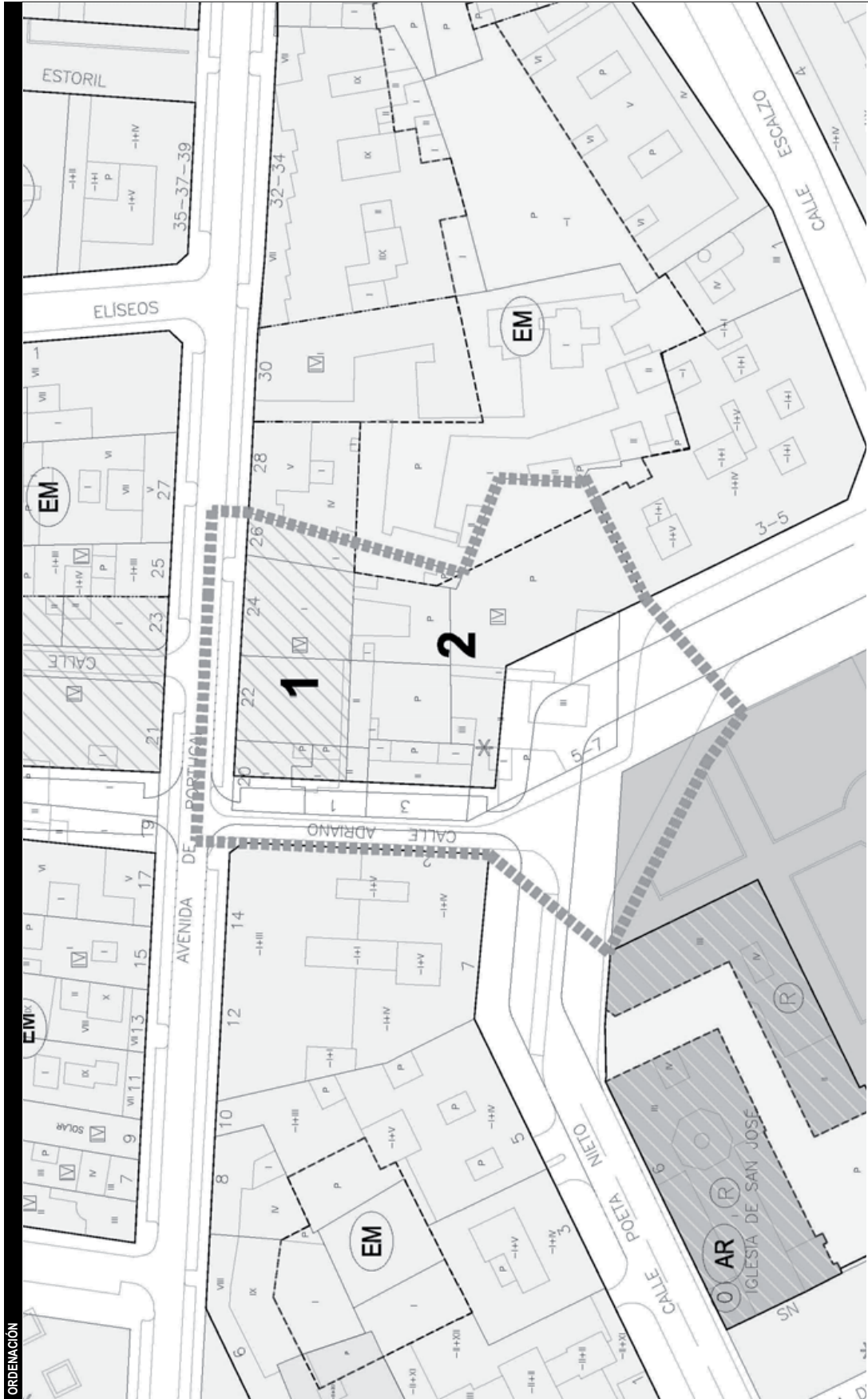
SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

UE-EX-10

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Avda. de Portugal - Adriano

Fichero de Unidades de Ejecución

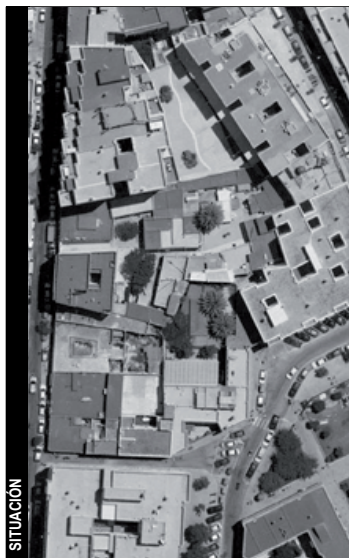


Fichero de Unidades de Ejecución

Avda. de Portugal - Adriano

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-10



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	3.026
Suelo parcelado público	0
Suelo parcelado privado	1.885
Suelo parcelado total	1.885
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	1.141

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	1.345
Edif. lucrativa total s/rasante	5.179
Edif. lucrativa total b/rasante	1.345
Edificabilidad lucrativa total	6.524
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	6.524

OBJETIVOS

- Resolver la conexión viaria de las calles María Auxiliadora y Avenida de Portugal.
- Remodelación del antiguo arrabal de San José.
- Configurar la morfología de las manzanas.

DOTACIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	1.506	175	0	0	0	0	1.681
Edificabilidad	0	0	0	0	0	0	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	365	175	0	0	0	0	540

DELIMITACIÓN



USOS LUCRATIVOS

USOS DOMINANTES EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	510	Residencial protegido	1.454
2	835	Residencial libre	2.380

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	510
2	Planta baja	Comercial	835

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bajo rasante	510
2	Plantas altas	Garaje bajo rasante	835

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

- La posición de las viviendas protegidas dentro de la delimitación de la unidad de ejecución.
 - El uso complementario comercial en posición de planta baja, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de actividades económicas o equipamientos, admitidos por las reglas de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas.

IMAGEN



OBSERVACIONES

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complem.	Total b/rasante	Total	Total s/rasante
1	510	1.454	510	510	2.474	1.964
2	835	2.380	835	835	4.050	3.215

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	26	17	43

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	26	17	43

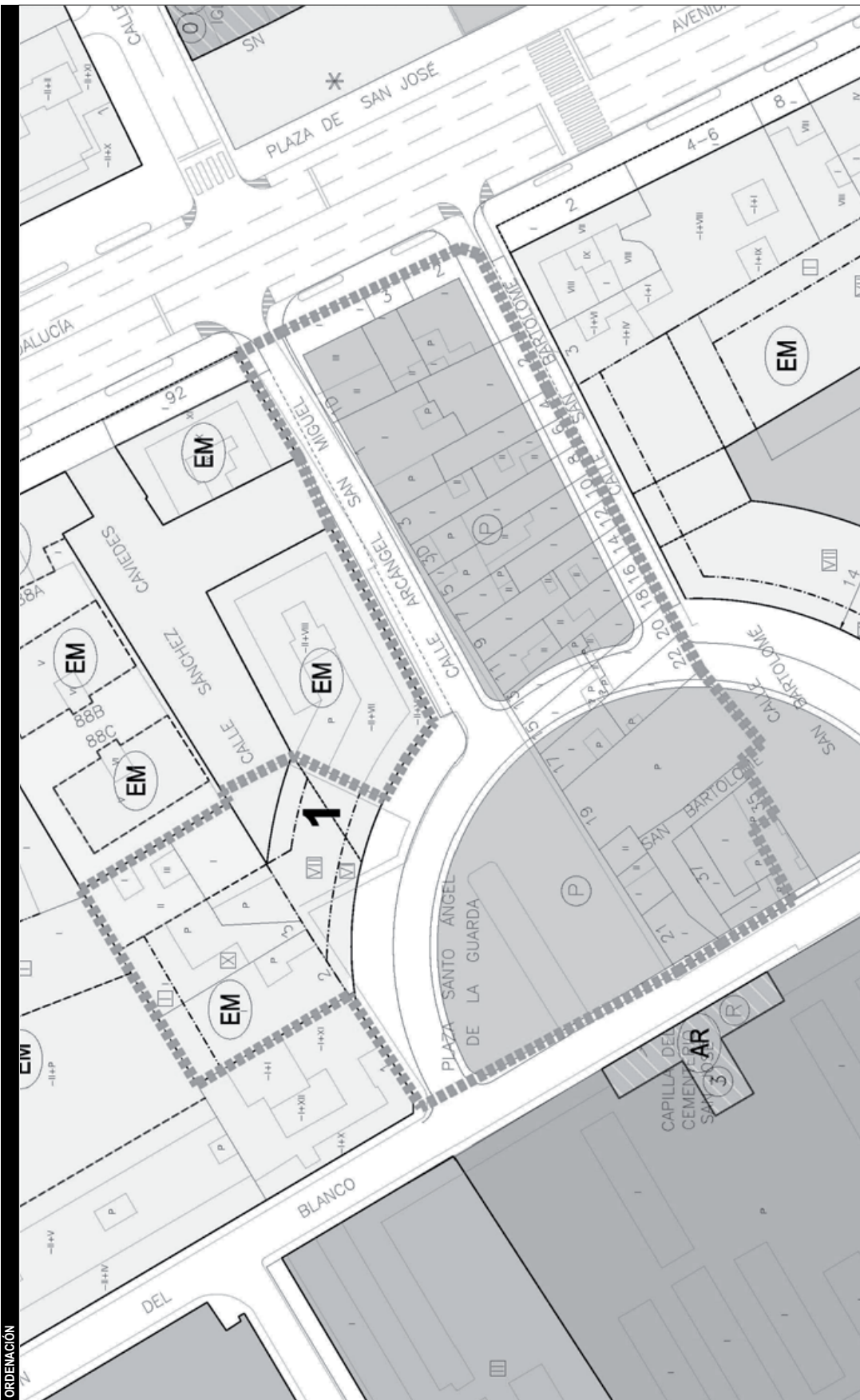
AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Ámbito de planeamiento	Ámbito de actuación
Area de reparto	Compensación
AREX-09-10	AE-EX-07

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Sistema de actuación	Cuadrante	Dos
Compensación	Anualidad	5

Fichero de Unidades de Ejecución Arcángel San Miguel UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-EX-11



ORDENACIÓN

Fichero de Unidades de Ejecución

Arcángel San Miguel

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-11



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	5.022
Suelo parcelado público	0
Suelo parcelado privado	2.951
Suelo parcelado total	2.951
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	2.551

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	996
Edif. lucrativa total s/rasante	4.953
Edif. lucrativa total b/rasante	996
Edificabilidad lucrativa total	5.949
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	5.949

OBJETIVOS

- Remediación del antiguo arrabal de San José.
- Conexión de la Avenida Ana de Viya con Amílcar Barca, permitiendo la integración entre la ciudad y el mar.
- Aumento de aparcamientos de rotación.

DOTACIONES							
Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	1.806	2.900	0	0	0	0	4.506
Edificabilidad	0	2.900	0	0	0	0	2.900

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

- Soportal de conexión de dos plantas de altura entre la calle Sánchez Caviedes y la Plaza Stb. Ángel de la Guardia.

CESIONES							
Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	-378	2.333	0	0	0	0	1.955



DELIMITACIÓN

USOS LUCRATIVOS			
USOS DOMINANTES EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	996	Residencial libre	4.393
USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	960
USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Garaje bajo rasante	996

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

- El uso complementario comercial en posición de planta baja, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de actividades económicas o equipamientos, admitidos por las reglas de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas.



IMAGEN

OBSERVACIONES

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS			
Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complement.
1	996	4.393	560
		Total b/rasante	996
		Total	5.949
		Total s/rasante	4.953

VIVIENDA			
Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	40	0	40

APROVECHAMIENTO	
Aprovechamiento objetivo	5.420
Aprovechamiento subjetivo	4.808

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
Ámbito de planeamiento	AR-EX-03
Área de reparto	AR-EX-11-12

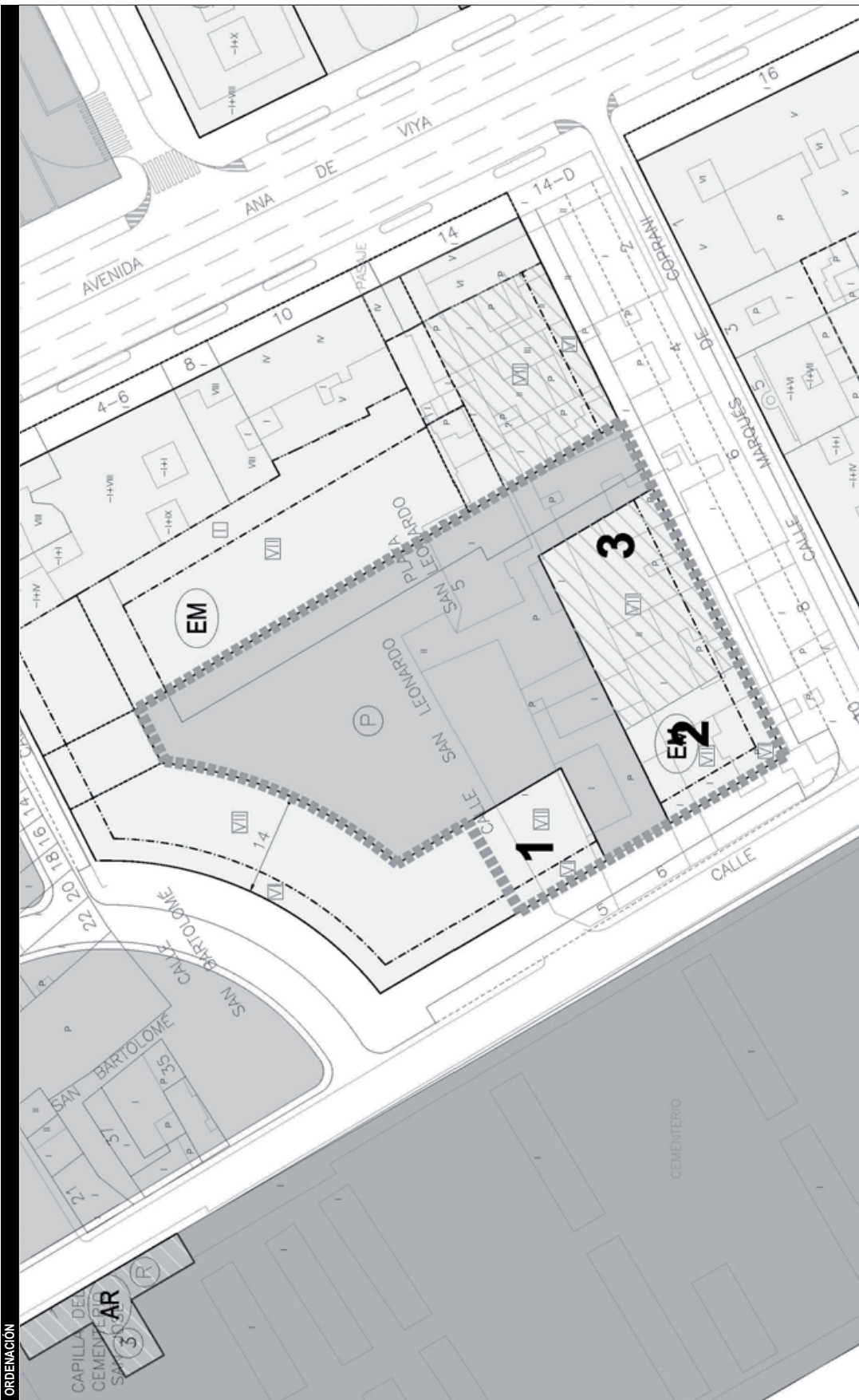
SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN	
Sistema de actuación	Urb
Compensación	Anualidad
	2

UE-EX-12

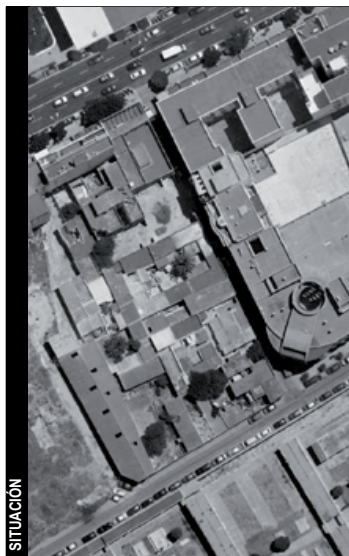
UNIDAD DE EJECUCIÓN

San Leonardo

Fichero de Unidades de Ejecución



ORDENACIÓN



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	2.975
Suelo parcelado público	0
Suelo parcelado privado	2.975
Suelo parcelado total	2.975
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	0

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	927
Edif. lucrativa total s/rasante	6.088
Edif. lucrativa total b/rasante	927
Edificabilidad lucrativa total	6.995
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	6.995

OBJETIVOS

- Remediación del antiguo arrabal de San José.
- Publicación de espacios interiores de manzana.

DOTACIONES						
Sistemas	Vario	Espacios Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	0	2.048	0	0	0	2.048
Edificabilidad	0	0	0	0	0	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES						
Sistemas	Vario	Espacios Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	0	2.048	0	0	0	2.048



DELIMITACIÓN

USOS LUCRATIVOS			
USOS DOMINANTES EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	198	Residencial libre	928
2	253	Residencial protegido	1.135
3	476	Residencial protegido	2.797

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	198
1	Planta 1ª	Terciario	178
2	Planta baja	Comercial	213
2	Planta 1ª	Terciario	233
3	Planta baja	Comercial	426

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

- Posición de la vivienda protegida dentro de la delimitación de la unidad de ejecución.
- El uso complementario comercial en posición de planta baja, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de actividades económicas o equipamientos, admitidos por las reglas de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas.



IMAGEN

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bajo rasante	198
2	Plantas altas	Garaje bajo rasante	253
3	Plantas altas	Garaje bajo rasante	476

OBSERVACIONES

- La cesión de espacios libres se limitará al suelo y vuelo en la zona donde se halla consolidado un garaje subterráneo en ejecución de las anteriores previsiones del PGOU, quedando el subsuelo ocupado por dicho garaje en propiedad privada.

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS					
Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complement.	Total	Total s/rasante
1	198	928	336	198	1.462
2	253	1.135	446	253	1.834
3	476	2.797	426	476	3.699
					3.223

VIVIENDA	
Régimen	Libres
Número	18
	25
	43

APROVECHAMIENTO	
Aprovechamiento objetivo	5.309
Aprovechamiento subjetivo	4.848

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
Ámbito de planeamiento	AR-EX-03
Área de reparto	AR-EX-11-12

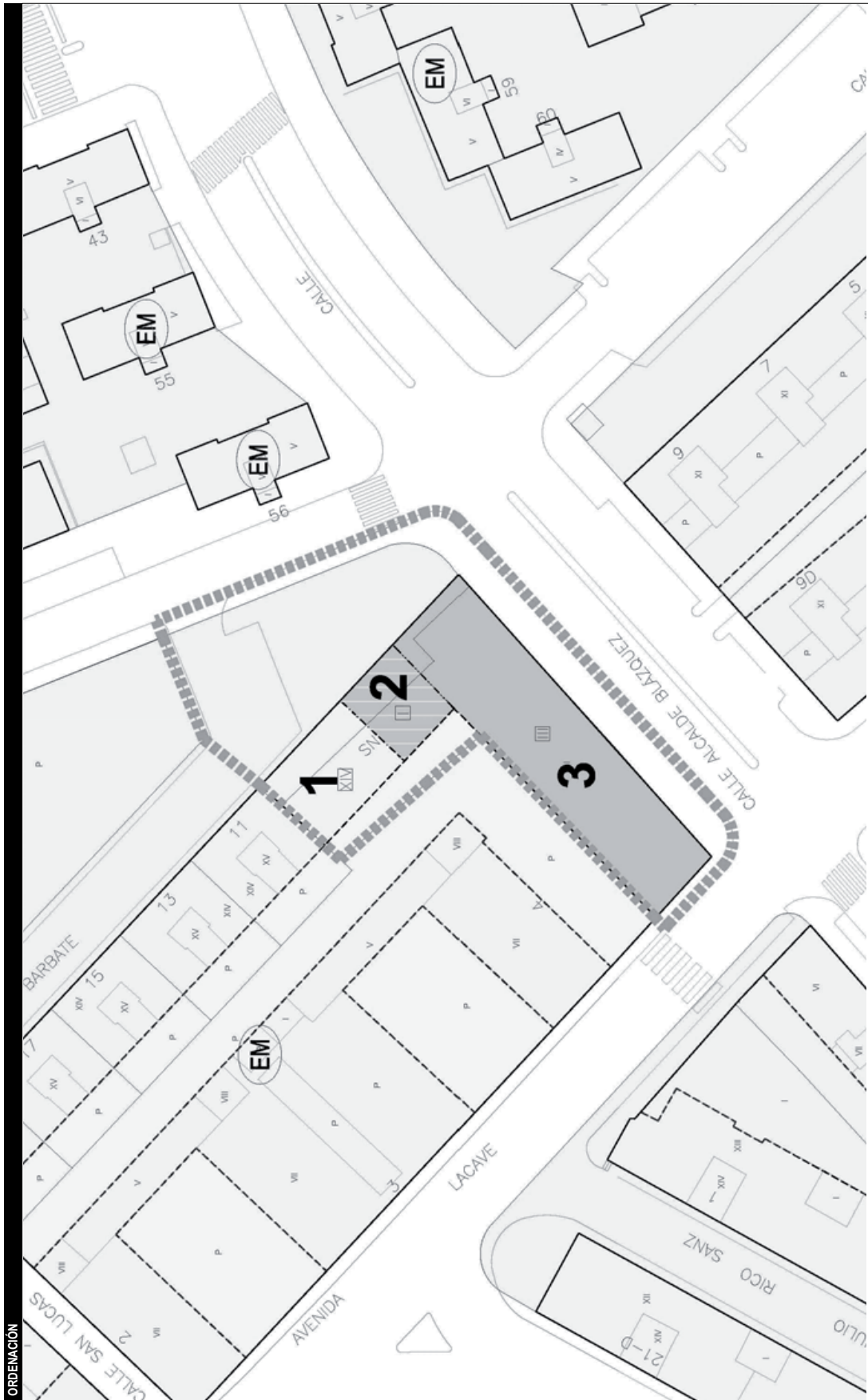
SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN	
Sistema de actuación	Cuatrtenio
Compensación	Anualidad
	3

UE-EX-13

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Alcalde Blázquez

Fichero de Unidades de Ejecución



Fichero de Unidades de Ejecución

Alcalde Blázquez

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-13



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL

Superficie bruta	2.079
Suelo parcelado público	0
Suelo parcelado privado	832
Suelo parcelado total	832
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	1.247

ORDENACIÓN

Suelo lucrativo total	409
Edif. lucrativa total s/rasante	3.336
Edif. lucrativa total b/rasante	1.031
Edificabilidad lucrativa total	4.367
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	4.367

OBJETIVOS

- Completar la configuración de la manzana
- Potenciar la actividad comercial mediante nuevas instalaciones de mercado (en sustitución de las ya obsoletas) y locales comerciales.
- Aumentar las zonas verdes.
- Crear nuevos contenedores destinados a equipamientos.

DOTACIONES

Sistemas	Viarío	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	418	630	0	0	622	0	1.670
Edificabilidad	0	0	0	0	1.283	0	1.283

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES

Sistemas	Viarío	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	-829	630	0	0	622	0	423

DELIMITACIÓN



USOS LUCRATIVOS

USOS DOMINANTES EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	243	Residencial libre	2.476
2	166	Dotacional privado	121

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	166

OBSERVACIONES

- El sistema de actuación podrá ser sustituido por la suscripción de un Convenio Urbanístico.
- La parcela 3 dispondrá en planta baja de locales comerciales y dotación privada de mercado, reservando las plantas superiores planta 1 y 2 a contenedor para alojar equipamientos públicos.
- La construcción del contenedor, que abajará los SIPS (estructura, cerramientos y cubiertas) se considera carga de la unidad, de cesión obligatoria y gratuita.
- La ejecución de las viviendas queda vinculada a la ejecución de la dotación privada para realojo del mercado.

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bajo rasante	243
2	Plantas altas	Garaje bajo rasante	166

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Sistema de actuación	Urb
Compensación	Anualidad
Cuatrienio	2

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO DOTACIONAL

Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
3	Planta baja	Comercial	218
3	Planta baja	Dotacional privado	297
3	Planta baja	Garaje sobre rasante	68

AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Ámbito de planeamiento	AM-EX-09
Área de reparto	AR-EX-13

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complem.	Total b/rasante	Total	Total s/rasante
1	243	2.476	166	243	2.875	2.632
2	166	121	0	166	287	121
3	0	0	583	622	1.205	583

APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento objetivo	3.633
Aprovechamiento subjetivo	3.270

IMAGEN



VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	29	0	29

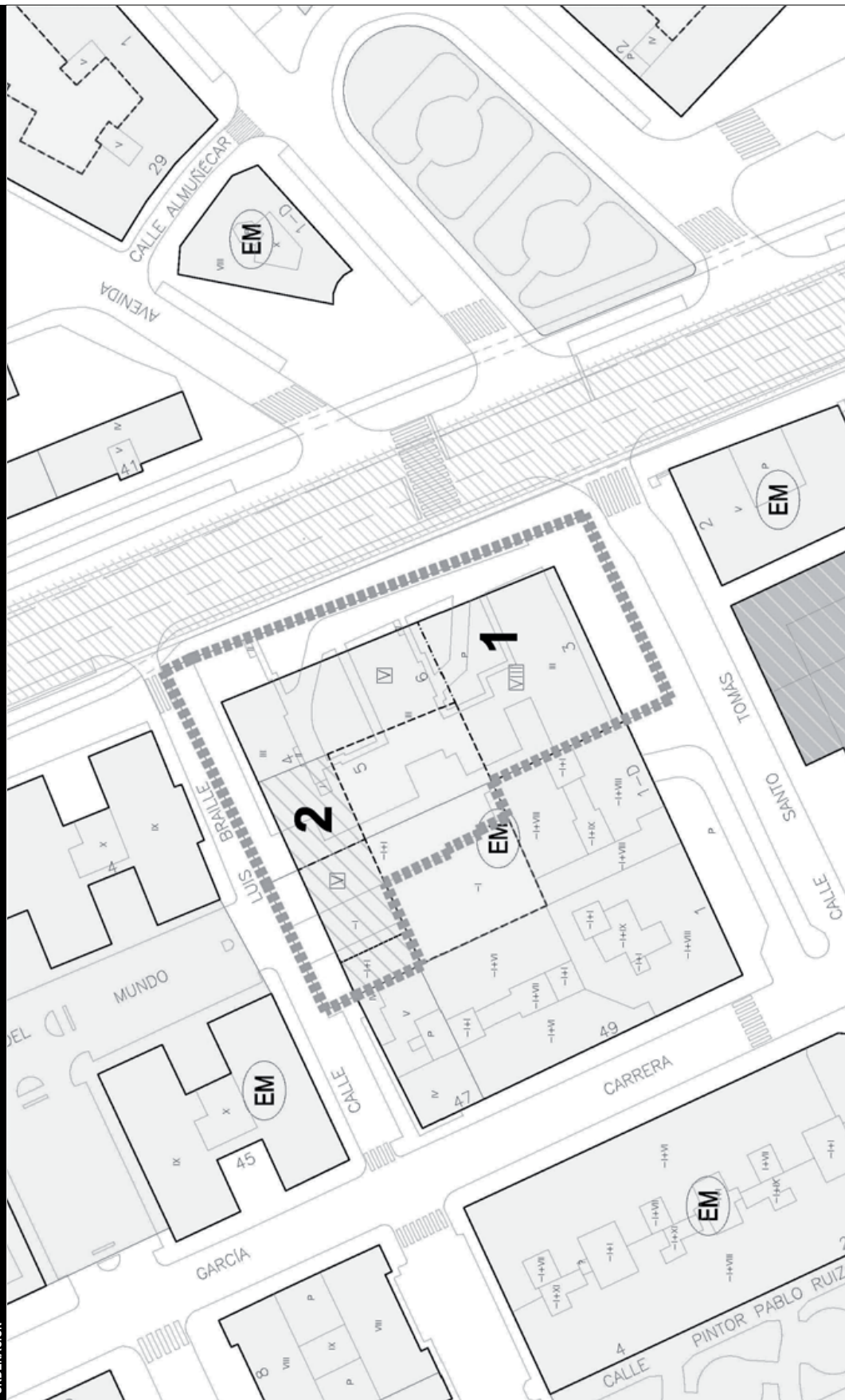
UE-EX-14

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Santo Tomás

Fichero de Unidades de Ejecución

ORDENACIÓN



Fichero de Unidades de Ejecución

Santo Tomás

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-14



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	2.212
Suelo parcelado público	0
Suelo parcelado privado	2.212
Suelo parcelado total	2.212
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	0

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	1.476
Edif. lucrativa total s/rasante	7.116
Edif. lucrativa total b/rasante	2.406
Edificabilidad lucrativa total	9.522
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	9.522

OBJETIVOS
 - Completar la morfología de la manzana.
 - Crear fachada homogénea a la Avenida Juan Carlos I.

DOTACIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	736	0	0	0	0	0	736
Edificabilidad	0	0	0	0	0	0	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	736	0	0	0	0	0	736



DELIMITACIÓN

USOS LUCRATIVOS
USOS DOMINANTES EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	1.158	Residencial libre	4.765
2	318	Residencial protegido	1.272

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Planta baja	Comercial	814
2	Planta baja	Comercial	265

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bajo rasante	2.088
2	Plantas altas	Garaje bajo rasante	318

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

- La posición del pasaje a la calle Luis Braille.
 - La posición de la vivienda protegida dentro de la delimitación de la unidad de ejecución.
 - El uso complementario comercial en posición de planta baja, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de actividades económicas o equipamientos, admitidos por las reglas de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas.



IMAGEN

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complem.	Total b/rasante	Total s/rasante	Total
1	1.158	4.765	814	2.088	7.667	5.579
2	318	1.272	265	318	1.855	1.537

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	56	15	71

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	56	15	71

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Ámbito de planeamiento	Ámbito de actuación	Uso
Area de reparto	AR-EX-14	Anualidad
	AR-EX-14	Cuatrienio
	AR-EX-14	Anualidad

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Sistema de actuación	Uso
Compensación	Anualidad
Compensación	Cuatrienio
Compensación	Anualidad

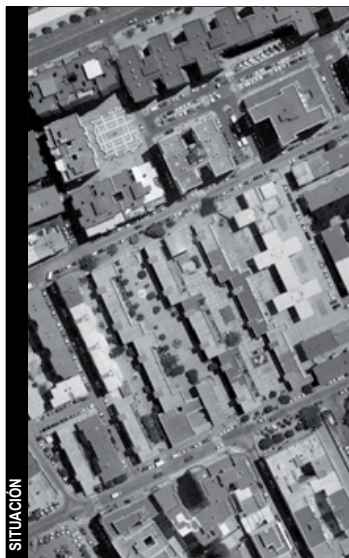
OBSERVACIONES

Fichero de Unidades de Ejecución

Manuel de Falla

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-15



ESTADO ACTUAL

Superficie bruta	9.410
Suelo parcelado público	3.094
Suelo parcelado privado	270
Suelo parcelado total	3.364
Suelo equipamiento público	235
Superficie vías y espacios	5.811

ORDENACIÓN

Suelo lucrativo total	3.310
Edif. lucrativa total s/rasante	19.369
Edif. lucrativa total b/rasante	5.972
Edificabilidad lucrativa total	25.241
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	25.241

- OBJETIVOS**
- Mejorar la conexión transversal entre la Avenida Ana de Viya y García Carrera.
 - Aumentar las zonas verdes.
 - Mejorar las conexiones interiores del barrio.
 - Construcción de nuevas edificaciones que mejoren las condiciones de las viviendas actuales.

DOTACIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	1.656	4.444	0	0	0	0	6.100
Edificabilidad	0	0	0	0	350	0	350

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	-324	613	-235	0	0	0	54

DELIMITACIÓN



USOS LUCRATIVOS

Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	374	Residencial protegido	2.244
2	693	Residencial libre	3.465
3	746	Residencial libre	3.730
4	1.497	Residencial protegido	7.465

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
2	Planta baja	Comercial	693
3	Planta baja	Comercial	646
4	Planta baja	Comercial	1.006
3	Planta baja	Infraestructuras	100

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
2	Plantas altas	Garaje bajo rasante	1.366
3	Plantas altas	Garaje bajo rasante	1.492
4	Plantas altas	Garaje bajo rasante	2.994

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complem.	Total b/rasante	Total s/rasante	Total
1	374	2.244	0	0	2.244	2.244
2	693	3.465	693	1.366	5.544	4.158
3	746	3.730	746	1.492	5.968	4.476
4	1.497	7.465	1.006	2.994	11.465	8.491

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	84	114	198
Aprovechamiento objetivo	33.840		
Aprovechamiento subjetivo	30.456		

AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Ámbito de planeamiento	Ámbito de actuación	SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN
Área de reparto	Cooperación	Cuatrienio - No P
		Anualidad

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Ámbito de planeamiento	Ámbito de actuación	SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN
Área de reparto	Cooperación	Cuatrienio - No P
		Anualidad

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

- Posición de la vivienda protegida dentro de la delimitación de la unidad de ejecución.
- El uso complementario comercial en posición de planta baja, no se considera vinculante, pudiendo ser sustituido total o parcialmente en el curso de la ejecución, por cualquiera de los usos de actividades económicas o equipamientos, admitidos por las reglas de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES

- La actuación se llevará a cabo con la cooperación municipal a iniciativa de los propietarios e inquilinos.
- El C.P. Rosendo Calatayud habrá de ser reubicado fuera del ámbito de la U.E. o en los SIPS previstos en los bajos del edificio.
- La subestación eléctrica y el centro de transformación se reubicarán en los bajos de la edificación residencial.
- Actuación no programada, por lo que se consideran admisibles en su ámbito las obras de conservación, mantenimiento y rehabilitación de la edificación existente, mientras no se produzca la programación.
- El proyecto de urbanización y edificación tomará en consideración los valores etnológicos tradicionales preexistentes y se adoptarán soluciones que propicien su continuidad.
- Las viviendas protegidas nuevas servirán para reemplazar las 108 viviendas protegidas actuales.

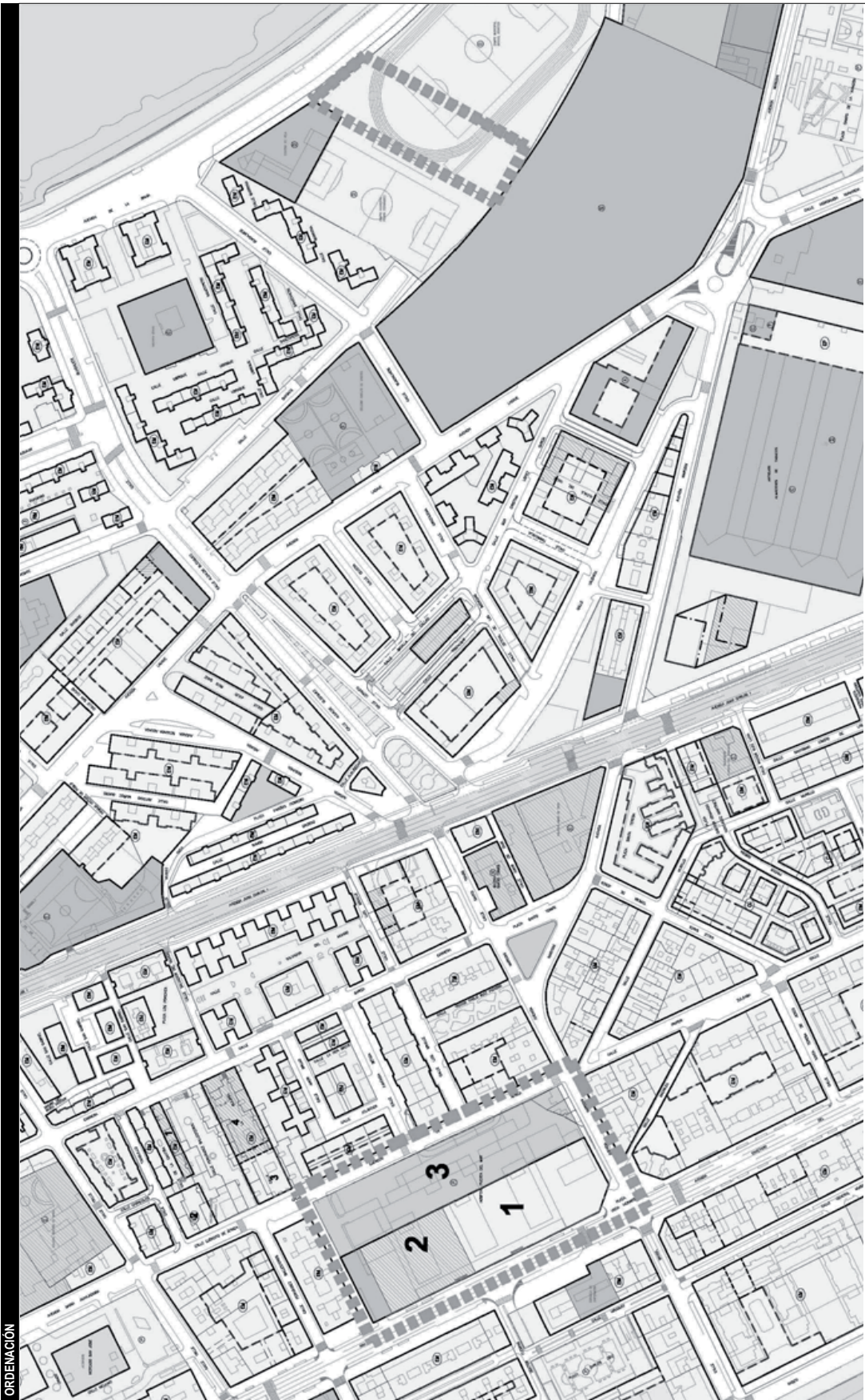


UE-EX-16

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Hospital Puerta del Mar

Fichero de Unidades de Ejecución



Fichero de Unidades de Ejecución

Hospital Puerta del Mar

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-16



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	26.806
Suelo parcelado público	5.209
Suelo parcelado privado	367
Suelo parcelado total	5.576
Suelo equipamiento público	15.775
Superficie vías y espacios	5.455

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	8.083
Edif. lucrativa total rasante	64.559
Edif. lucrativa total b/rasante	29.000
Edificabilidad lucrativa total	92.559
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	92.559

OBJETIVOS

- Construcción del nuevo Hospital General de la ciudad.
- Esporjamiento de la trama urbana en la Avda. Ana de Viya, en el solar actualmente ocupado por el Hospital Puerta del Mar.
- Creación de nuevos espacios de relación tanto en la Avda. Ana de Viya como en la barriada de Punitales.
- Creación de un aparcamiento subterráneo privado de 1.000 plazas (que se desarrollará tanto bajo la edificación como bajo el espacio libre de nueva creación)

DOTACIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	5.465	12.585	0	0	683	0	18.723
Edificabilidad	0	0	0	0	4.610	0	4.610

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

- Emplazamiento del espacio libre en el barrio de Punitales, colindante con el sistema general sanitario.
- A fin de posibilitar la construcción de un edificio en altura como parte del conjunto inmobiliario, podrá tramitarse un Estudio de Detalle sujeto a las siguientes condiciones:
 - Altura máxima: 16 plantas.
 - Ocupación máxima desde planta baja a la planta 12: 80 % del solar edificable.
 - Ocupación máxima de la planta 13 a la planta 16: 40 % de la superficie edificada en planta 12

CESIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	0	12.585	0	0	683	-15.775	-2.507



DELIMITACIÓN

USOS LUCRATIVOS

Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	5.066	Residencial libre	19.200
2	3.017	Residencial protegido	24.100

USOS COMPLEMENTARIOS SOBRE RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Posición	Uso complementario	Edificabilidad
1	Cuadrera	Terciario	21.259

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO

Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bajo rasante	10.000
2	Plantas altas	Garaje bajo rasante	6.000

USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO DOTACIONAL

Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
3	<sin asignar>	Aparcamiento bajo rasante	12.000

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complem.	Total b/rasante	Total	Total s/rasante
1	5.066	19.200	21.259	10.000	50.459	40.459
2	3.017	24.100	0	6.000	30.100	24.100
3	0	0	0	12.000	12.000	0

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	274	344	618

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	274	344	618

AMBIOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Ámbito de planeamiento	AR-EX-04
Área de reparto	AR-EX-16

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Sistema de actuación	Cuadrero	Dos
Cooperación	Anualidad	5

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

- Altura de la edificación, siendo la altura máxima de 12 plantas, excepto en el supuesto de que se redacte un Estudio de Detalle.
- La ordenación pormenorizada tiene la consideración no vinculante en lo que hace a la ordenación propuesta para la manzana conformada por las avenidas Ana de Viya y Marconi, y las calles Ejército de Africa y Fernández Ballesteros, sin perjuicio del cumplimiento obligado de los estándares y dotaciones, por lo que la localización del espacio libre podrá modificarse justificadamente.
- Posición de la vivienda protegida dentro de la delimitación de la unidad de ejecución.

OBSERVACIONES

Son cargas de la unidad de ejecución la obtención de los suelos donde se empezará el nuevo hospital, suelos clasificados como Sistema General Sanitario, de superficie 34.754 m², al que corresponderá un aprovechamiento subjetivo de 57.792,53 u.a. a concretar en la unidad de ejecución; la titularidad final de dichos suelos quedará definida en el acuerdo que a tal efecto se suscribirá entre las administraciones implicadas.

Es condición previa para su desarrollo la construcción del nuevo Hospital Central de la ciudad de Cádiz, previo obligado para la demolición del Hospital Puerta del Mar.



IMAGEN

Fichero de Unidades de Ejecución

Cerro del Moro

UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE-EX-17



SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL	
Superficie bruta	7.732
Suelo parcelado público	538
Suelo parcelado privado	1.832
Suelo parcelado total	2.390
Suelo equipamiento público	0
Superficie vías y espacios	5.342

ORDENACIÓN	
Suelo lucrativo total	2.390
Edif. lucrativa total s/rasante	8.502
Edif. lucrativa total b/rasante	4.160
Edificabilidad lucrativa total	12.662
Sup. construida a mantener	0
Edif. lucrativa de nueva planta	12.662

- OBJETIVOS**
- Completar la operación de remodelación del Cerro del Moro.
 - Construcción de nuevas viviendas para realajo de las viviendas existentes.
 - Aumentar las zonas verdes.
 - Creación de equipamiento de barrio.

DOTACIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	4.844	498	0	0	0	0	5.342
Edificabilidad	0	0	0	0	620	0	620

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

CESIONES

Sistemas	Vario	Espacios	Educativo	Deportivo	SIPS	Otras	Total
Suelo	-498	498	0	0	0	0	0

DELIMITACIÓN



USOS LUCRATIVOS

USOS DOMINANTES EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Superficie suelo	Uso dominante	Edificabilidad
1	1.770	Residencial protegido	6.642
2	620	Residencial protegido	1.860
USOS COMPLEMENTARIOS BAJO RASANTE EN SUELO LUCRATIVO			
Parcela	Vinculación	Uso complementario	Edificabilidad
1	Plantas altas	Garaje bajo rasante	3.540
2	Plantas altas	Garaje bajo rasante	620

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES

IMAGEN



OBSERVACIONES

- La planta baja de la parcela 2 se desistmará a equipamiento.

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS

Parcela	Suelo	Uso dominante	Usos complem.	Total b/rasante	Total	Total s/rasante
1	1.770	6.642	0	3.540	10.182	6.642
2	620	1.860	0	620	2.480	1.860

VIVIENDA

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	0	100	100

APROVECHAMIENTO

Régimen	Libres	Protegidas	Total
Número	0	100	100

AMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Ámbito de planeamiento	Ámbito de gestión
Area de reparto	Area de reparto

SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROGRAMACIÓN

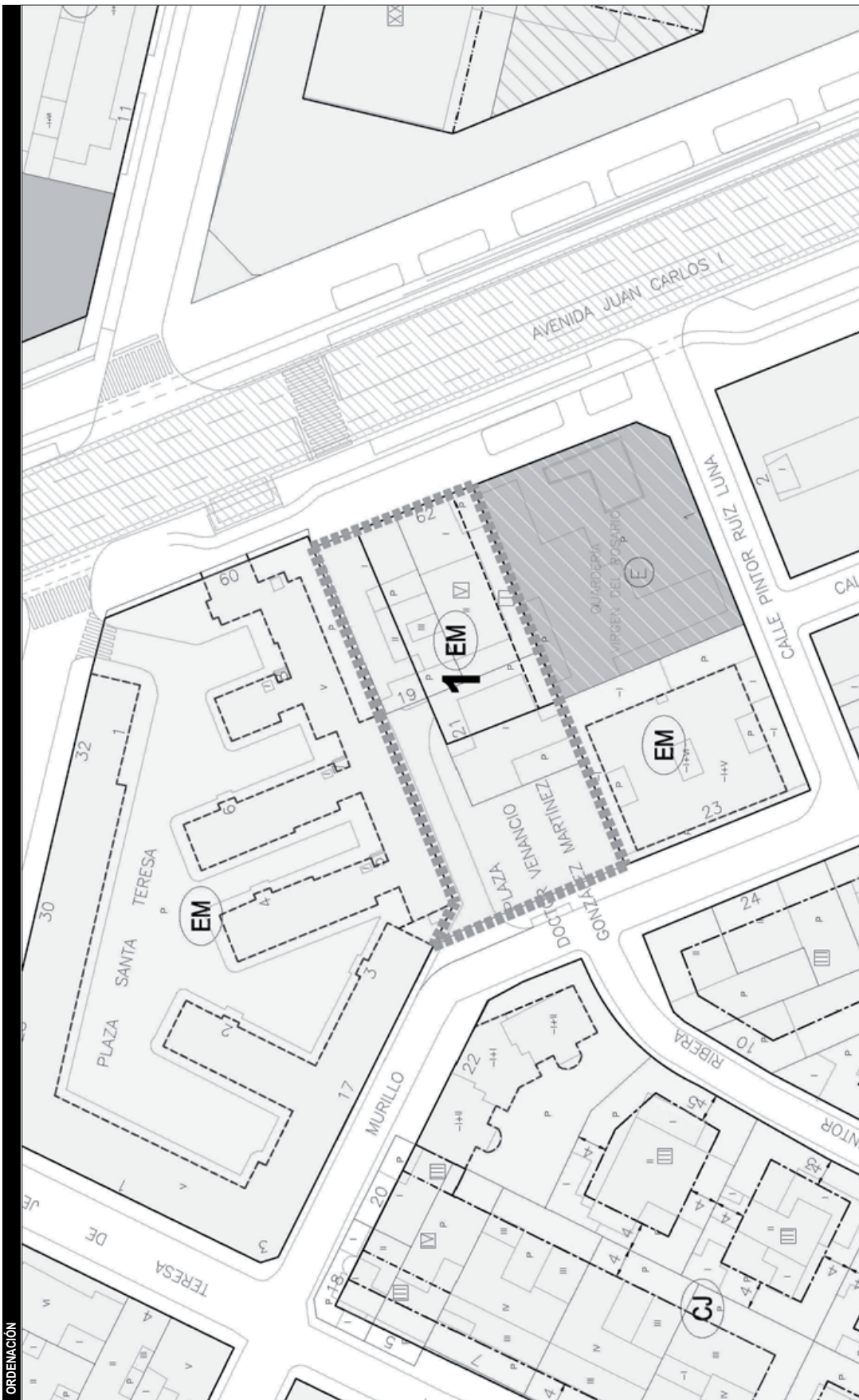
Sistema de actuación	Cuadrante	Uho
Cooperación	Cooperación	Anualidad

UE-EX-18

UNIDAD DE EJECUCIÓN

Doctor Venancio González

Fichero de Unidades de Ejecución



ORDENACIÓN

(Continúa en el fascículo 4 de 6)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 76

Título: Ley reguladora de la Mediación Familiar en la Comunidad Autónoma de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,14 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63