

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN de 6 de marzo de 2015, por la que se dispone la publicación de la normativa urbanística del documento de levantamiento de las suspensiones de la revisión del PGOU de El Puerto de Santa María.

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 28 de octubre de 2013, aprobó el levantamiento de las suspensiones de una serie de determinaciones de la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María. En concreto, se acordó levantar las suspensiones de las determinaciones contenidas en sus apartados primero y segundo, condicionando la aprobación de éstas últimas a la corrección de una serie de subsanaciones técnicas descritas en dicho apartado segundo, denegando el levantamiento de la suspensión que pesan sobre los ámbitos y determinaciones citados en su apartado tercero. Esta orden se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 219, de 7 de noviembre de 2013.

El Ayuntamiento debía elaborar un nuevo documento de cumplimiento de la orden que constase exclusivamente de las correcciones de una serie de subsanaciones técnicas, con carácter previo al registro y publicación del instrumento de planeamiento, correspondiendo su verificación a la Dirección General de Urbanismo.

2. La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 12 de septiembre de 2014, informó favorablemente las determinaciones contenidas en el documento «Anexo complementario I: Documento de cumplimiento de la disposición segunda de la Orden por la que se aprueba parcialmente el documento de levantamiento de las suspensiones de la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María», remitido por el Ayuntamiento para su aprobación por esta Administración.

3. Con fecha de 12 de noviembre de 2014 la Delegación Territorial en Cádiz practicó anotación accesoria del instrumento de planeamiento en la inscripción núm. 5816 del Registro autonómico de instrumentos urbanísticos. Con fecha de 15 de diciembre de 2014 el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María incorpora el documento de levantamiento de suspensión así como su anexo complementario, al libro Registro de instrumentos de planeamiento como anotación accesoria núm. 2014/341/000001.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios de más de 75.000 habitantes, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; así como el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con el artículo 7.1 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía establece, en su artículo 41.1, que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con la Resolución 12 de septiembre de 2014, de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Único. Publicar la Normativa Urbanística del documento de levantamiento de las suspensiones de la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María, aprobado por Orden de 28 de octubre de 2013.

Contra la presente Orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Sevilla, 6 de marzo de 2015

MARÍA JESÚS SERRANO JIMÉNEZ
Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

A N E X O

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

CAPÍTULO I

Artículo 1.1.10. Carácter de las determinaciones del Título I.

Todas las normas establecidas en el Capítulo I y II de este Título I tienen el carácter de determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural.

TÍTULO I

CAPÍTULO II

Artículo 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones:

A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes Planos de Ordenación Estructural: 0.03 Ordenación del Suelo No Urbanizable y 0.04 Suelo Urbano y Urbanizable.

No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular que se identifican en el apartado 4 del artículo anterior.

La regulación de la clasificación del suelo se contiene en el Capítulo III del Título II, en el Capítulo I del Título X, en el Capítulo I del Título XII y en el Capítulo I del Título XIII.

B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y Equipamientos, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación O. 0.2 denominado El Modelo de Ordenación.

Se entienden igualmente pertenecientes a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas, tales como depuradoras y centros de abastecimientos de los diversos servicios pero no el trazado concreto de sus galerías y redes de distribución.

La regulación de los usos de los Sistemas se realiza en los Capítulos V y VI del Título VI de estas Normas y su régimen jurídico en el Capítulo V del Título II.

C. La Red de tráfico y peatonal estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos principales que queda reflejada en el Plano de Ordenación General. Planos de Movilidad.

D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbanizable.

Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural 0.04 Suelo Urbano y Urbanizable y en las Fichas anexas sobre sectores del Suelo Urbanizable en el apartado correspondiente a la ordenación estructural establecida para cada uno de ellos.

Tienen también el carácter de estructural la regulación de los usos globales establecida en el Capítulo I del Título VI.

E. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural 0.04 Áreas de Reparto.

La regulación de los aprovechamientos y áreas de reparto se establece en el Capítulo IV del Título II así como en los artículos que tanto en el Título X y XII tienen dicho objeto.

F. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurantes, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 5.2.2 y la distribución cuantitativa que de las mismas se realiza en la ficha de los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

G. La regulación que establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en el Título XII Capítulo Segundo así como en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos.

H. Las que se identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Capítulo III del Título XIII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano de ordenación estructural 0.03, denominado Ordenación del Suelo No Urbanizable, se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable y en la ficha del Catálogo de Yacimientos Arqueológicos

I. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable.

J. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas otras contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Categorías de especial protección.

K. Las que definen el régimen de protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia.

3. En cada uno de los Títulos de las Normas se contienen preceptos que identifican aquellas disposiciones del mismo que tienen el carácter de ordenación estructurales, incorporando todos aquellos que regulan los aspectos señalados en el apartado 2 anterior como aquellos que regulan otras materiales relacionadas con los mismos, que por su incidencia y alcance deben contar con la misma consideración jurídica. Así mismo, en las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

4. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

TÍTULO II

CAPÍTULO I

Artículo 2.1.1. Carácter de las disposiciones del Título II.

Las disposiciones establecidas en el Capítulo III sobre clasificación tienen el carácter de ordenación estructural, sin perjuicio de su adaptación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 2.3.2. Terrenos excluidos de la clasificación urbanística.

1. Los sistemas generales excluidos de la clasificación del suelo, que se identifican en los Planos de Ordenación O.01.1, O.0.1.2, son.

a. Los tramos de los sistemas generales de comunicaciones (viarios y ferroviarios) de rango territorial cuando resultan colindantes con terrenos clasificados como urbanos o urbanizables.

b. El Sistema General Portuario.

c. El Sistema General de Equipamiento Penitenciario Metropolitano: Centro Penitenciario El Puerto I-II-III.

d. El Sistema General de Defensa: Base Naval.

e. El Complejo de Equipamiento y Espacios Libres del Madrugador.

f. La Vía Verde delimitada en los planos de ordenación sobre los terrenos del antiguo trazado del FFCC El Puerto-Sanlúcar.

g. Concretos tramos del Sistema General Vipecuario correspondiente a la propuesta alternativa de trazado de vías pecuarias que sustituyan a los existentes (por ser objeto de desafectación), cuando transcurren esos trazados alternativos por zonas colindantes incorporadas al proceso urbanístico (por ello, clasificadas las mismas como suelo urbanizable o urbano no consolidado), debiendo la adquisición de los nuevos trazados alternativos ser adscrita, a los simples efectos de gestión, a las áreas de reparto de los nuevos desarrollos. Una vez adquiridos esos trazados alternativos, tendrán el régimen de uso correspondiente al suelo no urbanizable de especial protección vinculado a la legislación de vías pecuarias.

h. El Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PP 01.2, correspondientes a terrenos que estando incluidos en la delimitación del Parque Periurbano Dunas de San Antón cuentan con titularidad controvertida (presunción de monte público y al tiempo inscripción registral de titularidad privada), para la eventualidad de que una vez sea determinada con firmeza la titularidad tuviera que preverse la oportuna adquisición.

i. Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PU 02 Puerto Menesteo que pertenecen a la actualidad a la titularidad privada y cuyo proceso de expropiación fue iniciado por el Ayuntamiento.

j. Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PU 32 Pinar de Monchicle.

k. Los terrenos ocupados por el canal de riego que se califican de Sistema General de Infraestructuras.

l. Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PU-26 Parque de la Manuela, así como, el acerado que configura el límite oriental del mismo.

m. El tramo de Sistema General de Comunicaciones Viaria RV-B-1.9b.

2. Los terrenos de sistema general sin clasificación, se adscriben a efectos de obtención y gestión a las siguientes clases de suelo cuando ello fuera preciso:

a. Los terrenos de sistemas generales de comunicaciones sin clasificación, cuando resulten a la entrada en vigor del presente Plan General estar afectados al dominio viario o ferroviario, no se procede a su adscripción por encontrarse ya adquiridos.

Los terrenos de sistemas generales de comunicaciones sin clasificación cuando precisan ser ampliados, el presente Plan los adscribe a las áreas de reparto de suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, a las del suelo urbanizable no sectorizado si su ejecución se vincula a la de estos desarrollos futuros.

b. Los terrenos sin clasificación correspondiente al Sistema General de Equipamiento Metropolitano Penitenciario y de Defensa Nacional se encuentran ya afectados al dominio público, por lo que no precisan ser adscritos.

c. Los terrenos del Sistema General Portuario, se encuentran ya afectados al dominio público, por lo que no precisan ser adscritos.

d. Los terrenos del Complejo de Equipamiento y Espacios Libres del Madrugador, se encuentran ya afectados al dominio público, por lo que no precisan ser adscritos a efectos de gestión.

e. La calificación de Vía Verde se realiza sobre terrenos pertenecientes al dominio público ferroviario en desuso, sin precisarse su adquisición al transcurrir mayoritariamente por terrenos colindantes con el suelo no urbanizable. No obstante, se adscriben a la gestión de las áreas de reparto de suelo urbanizable o urbano no consolidado que en cada caso se indica en el Título X y XII en aquellos otros tramos del trazado histórico del ferrocarril a Sanlúcar que han quedado incorporados a la ciudad.

f. Los terrenos del Sistema General Vipecuario (trazado alternativo), sin clasificación se adscriben para su obtención a la gestión a las áreas de reparto del suelo urbanizable o urbano no consolidado que en cada caso se identifica en el presente Plan General en el Título X y en el Título XII.

g. Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG PP 01.2 se adscriben a efectos de obtención a la gestión al área de reparto de suelo urbanizable identificada en el artículo 12.1.6 de estas Normas, y a efectos de régimen de usos a la regulación del 13.4.5 (suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUEP-LE-PP)).

h. Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PU 02 Puerto Menesteo, pendientes de adquisición mediante el oportuno pago de justiprecio, se adscriben para su adecuada gestión al área de reparto de suelo urbanizable identificada en el artículo 12.1.6 de estas Normas.

i. Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PU 32 Pinar de Monchicle, al presumirse de dominio público (monte público), no precisan de adscripción a efectos de su gestión y obtención. No obstante, de acreditarse la titularidad privada, su gestión se realizará mediante adscripción al desarrollo del primer ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que no cuente con dotación interior suficiente de Sistema General de Espacios Libres de conformidad con las exigencias del artículo 3.2.1 y deba procederse a una adscripción exterior conforme a las previsiones del apartado 5.d).2.^a del mencionado precepto.

j. Los terrenos ocupados por el canal de riego que se califican de Sistema General de Infraestructuras, por ser en la actualidad del dominio público, no precisan ser adscritos a ninguna clase de suelo para su obtención.

k. Los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-PU PU-26 Parque de la Manuela, se adscriben al Área de Reparto núm. 3. Ámbito Estratégico el Madrugador y Carretera de Sanlúcar, de cara a su gestión y obtención.

l. Los terrenos del Sistema General de Comunicaciones Viaria RV-B-1.9b , se adscriben al suelo urbanizable no sectorizado SUNS-04Winthuisen

CAPÍTULO V

Artículo 2.5.11. Condiciones de los sistemas locales de espacios libres y del sistema viario de la Urbanización Vistahermosa.

1. Los terrenos calificados como sistema de espacios libres en el área urbana de Vistahermosa son los correspondientes a la reserva dotacional de zonas verdes del Plan Parcial original de la Urbanización Vistahermosa aprobado conforme a la Ley del Suelo 1956, y respecto a los cuales la presente Revisión de Plan General reconoce, igual que el anterior PGOU, su calificación de espacios libres de uso público ya existentes. Complementariamente el presente Plan reconoce, en el área urbana de Vistahermosa, igualmente la condición de solar de las parcelas urbanizadas resultantes edificables con las calificaciones y zonas de ordenanzas atribuidas por este Plan General en los planos de ordenación y en el Título XI.

2. De igual forma se califican de sistema viario existente de uso público (sea local o general, conforme el plano de ordenación completa), de los viarios del Plan Parcial original de la Urbanización Vistahermosa aprobado conforme a la Ley del Suelo 1956, sin perjuicio de los ajustes de trazados puntualmente realizados por esta Revisión.

TÍTULO III

CAPÍTULO I

Artículo 3.1.1. El carácter de las disposiciones del Título III Plan General.

El contenido de las disposiciones de los Capítulos I y II del presente Título III tienen el carácter de determinación estructural, excepto el artículo 3.2.3 que tiene el carácter de ordenación pormenorizada. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 del artículo 10 de la LOUA.

TÍTULO V

CAPÍTULO II

Artículo 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades destinadas a viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública que se hace en las fichas contenidas en el Anexo de las Normas Urbanísticas correspondientes a cada sector , área de reforma interior o área de regularización, son determinaciones de la ordenación estructural a los efectos del artículo 10 de la LOUA.

TÍTULO VI

CAPÍTULO I

Artículo 6.1.2. Carácter de las disposiciones del Título VI.

Tienen carácter de ordenación estructural en este Título VI, todas las disposiciones integradas en el presente Capítulo I, que expresamente tengan dicho carácter de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 10 de la LOUA.

TÍTULO VI

CAPÍTULO II

Artículo 6.2.1. Carácter de las disposiciones.

Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo II del Título VI no tienen el carácter de ordenación estructural salvo que así se deduzca de lo dispuesto en el artículo 10.1.A de la LOUA.

Artículo 6.2.2. Actividades permisibles y condiciones de la edificación

1. Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

2. Además de las condiciones generales de edificación que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las particulares de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona de ordenanzas en que se encuentre.

CAPÍTULO III

Artículo 6.3.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero (establecimientos hoteleros) y las de apartamento turístico.

Se distinguen dos categorías de vivienda:

a. Vivienda plurifamiliar.

Vivienda plurifamiliar es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

b. Vivienda unifamiliar.

b.1. Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado.

b.2. Se constituye un régimen especial de tipología formal de vivienda unifamiliar en las Zona de Ordenanzas ZO-UAD (regulada en el artículo 11.7.2 apartado 3 y 11.7.13) y ZO-UAS (regulada en el artículo 11.8.13), que se caracteriza porque la vivienda aparece integrada en un edificio agrupada horizontalmente a otras viviendas y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público. El conjunto constituye un complejo inmobiliario.

Este régimen especial de vivienda unifamiliar, para que no pierda tal condición, exige además del cumplimiento de las normas específicas sobre actuaciones conjuntas establecidas para cada zona de ordenanzas en que se admita (artículo 11.7.2 apartado 3 y 11.7.13, o en su caso, las reguladas en el artículo 11.8.13) la diferenciación de dos superficies: una, las integradas por las diversas subparcelas en las se situarán cada vivienda unifamiliar del conjunto; y otra, la correspondiente a la superficie que se configura como elemento común de la totalidad de las subparcelas unifamiliares resultantes, y cumpliéndose además las siguientes condiciones:

1.º El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación (incluida la de las zonas comunes que se pretendan implantar), por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

- 2.º En todo caso la superficie de cada una de las subparcelas donde se localice cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular. No obstante en las actuaciones conjuntas que se pretendan desarrollar en parcelas pertenecientes a la Zona de Ordenanzas UAS, las subparcelas, conforme a las previsiones del artículo 11.8.13, deberán vincular como mínimo las exigidas para cada Subzona en el artículo 11.8.3 de estas Normas
 - 3.º La superficie común resultante deberá tener acceso a suelo público, y al tiempo contar con una continuidad física a fin de quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie privativa donde se sitúan las subparcelas de viviendas unifamiliares.
 - 4.º La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar proporcionalmente los citados parámetros generales a cada superficie neta de cada subparcela, descontando la edificabilidad consumida computable de las construcciones auxiliares que se dispongan en la zona común de entre las admitidas por estas Normas en función de la zona de ordenanza.
 - 5.º Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico de complejo inmobiliario correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
3. Especificación del uso pormenorizado de vivienda a los efectos del establecimiento de la calificación urbanística completa: Vivienda libre y Vivienda Protegida.
- 1.º A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen del artículo 5.2.2 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.
 - 2.º El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de estas Normas. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a lo establecido en la Ley andaluza 13/2005 y normas reglamentarias que la desarrollen, aplicándose de manera supletoria las disposiciones establecidas en los artículos siguientes de este Capítulo para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el art. 5.2.2
 4. Las edificaciones con destino a vivienda únicamente podrán implantarse en parcelas calificadas pormenorizadamente con dicho uso específico. No obstante, en la regulación de las zonas de ordenanzas podrá admitirse el uso compatible de vivienda con carácter complementario del uso principal que caracteriza a la zona de ordenanzas o calificación pormenorizada. A estos efectos es uso de vivienda con el carácter de complementario, aquel que se presenta como la residencia destinada al personal que realiza las labores de vigilancia y guarda de las instalaciones del uso principal, y que se presenta vinculado a éste.

Artículo 6.3.3. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.
2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, que aprobó el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.
3. La vivienda dispondrá como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo completo
4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No obstante, la superficie máxima de los apartamentos turísticos podrá alcanzar hasta un máximo de sesenta y cinco metros cuadrados útiles.
5. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas.

CAPÍTULO IV

Artículo 6.4.1. Definición.

1. El uso global de Actividades Económicas engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología, como aquellas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

2. Las disposiciones de este Capítulo tienen la naturaleza de disposiciones de ordenación pormenorizada preceptiva sin perjuicio de la facultad de su desarrollo y complemento por Ordenanzas Municipales relativas a las condiciones de implantación de los edificios.

• En relación con el apartado 3 del artículo 7.1.1 de las Normas Urbanísticas, se clarifica el alcance de las determinaciones de las disposiciones contenidas en el citado artículo. En consecuencia, se elimina el apartado tercero del citado artículo.

Artículo 6.4.2. Usos pormenorizados de las Actividades Económicas.

El uso global de Actividades Económicas comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. INDUSTRIA

El uso «Industria» comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de los productos acabados en el proceso productivo desarrollado en el establecimiento industrial para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público (salvo que se admita ésta cuando se permita como uso compatible el de servicios terciarios).

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías dentro del uso industria:

a.1. Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes:

- a.1.1. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: elaboración de productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.
- a.1.2. Industrias textiles y del papel destinadas a: lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
- a.1.3. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: Fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.
- a.1.4. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: Embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.
- a.1.5. Fabricación del vidrio.
- a.1.6. Fábricas de piensos compuestos.
- a.1.7. Industria de aglomerado de corcho.
- a.1.8. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
- a.1.9. Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- a.1.10. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.
- a.1.11. Talleres de géneros de punto y textiles.
- a.1.12. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- a.1.13. Lavanderías industriales.
- a.1.14. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
- a.1.15. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 kg.
- a.1.16. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- a.1.17. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

- a.1.18. Otras actividades industriales análogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.
- a.2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:
- a.2.1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg.
 - a.2.2. Lavado y engrase de vehículos a motor.
 - a.2.3. Talleres de reparaciones eléctricas.
 - a.2.4. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
 - a.2.5. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
 - a.2.6. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
- a.3. Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías a.2.3, a.2.4, a.2.5 y a.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda. En caso de implantarse en parcela calificada de uso residencial, la superficie destinada a taller de las categorías indicadas no será superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la edificación en que conviven ambos usos y nunca superior a cincuenta metros cuadrados de superficie útil. En caso de implantarse en parcela con uso industrial, la implantación del uso compartido de vivienda deberá estar expresamente admitido, y además la superficie adscrita a la zona de viviendas no será superior a sesenta y cinco (65) m² útil, debiendo la zona destinada a taller ocupar más de la mitad de la superficie edificada del local. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.
- a.4. Bodegas e industrias de crianza de vinos: Corresponde a las actividades propias de la industria vinícola, tales como elaboración y crianza de vinos, elaboración de licores, brandies u otros vinos especiales, fabricación de vinagres vínicos y el aprovechamiento de los residuos vínicos (granilla, piquetas, orujo, etc); incluyendo el proceso de embotellado, refrigeración y almacenamiento cuando sea o no solidario con la obtención en la misma planta, y la obtención de aguardientes compuestos o naturales. Igualmente se entienden incluidas, las industrias auxiliares a la actividad bodeguera, tales como la fabricación de cartón, vidrio, tapones, etc, siempre que vayan vinculadas a la actividad principal bodeguera.

b. SERVICIOS DE LOGÍSTICA Y ALMACENAMIENTO.

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

c. SERVICIOS AVANZADOS.

Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes o de servicios empresariales y profesionales cualificados.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- c.1. Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes.
 - c.1.1. Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
 - c.1.2. Empresas dedicadas a la reproducción de soportes de grabación.
 - c.1.3. Empresas cuya actividad sea el desarrollo e implantación de servicios informáticos.
 - c.1.4. Empresas dedicadas al desarrollo de actividades de radiodifusión y telecomunicaciones.

- c.1.5. Empresas dedicadas al desarrollo de la transmisión por cable.
- c.1.6. Empresas dedicadas a actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.
- c.2. Servicios empresariales y profesionales cualificados, que incluye las actividades siguientes.
 - c.2.1. Actividades empresariales relacionadas con la gestión de bases de datos.
 - c.2.2. Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
 - c.2.3. Suministro de bienes y servicios digitalizados.
 - c.2.4. Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
 - c.2.5. Otros servicios vinculados a las telecomunicaciones: empresas dedicadas a prestar servicios y actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
 - c.2.6. Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.
 - c.2.7. Oficinas de ingeniería, arquitectura y de otros profesionales relacionadas con la ordenación del territorio.
 - c.2.8. Asesoría cualificada a las empresas (en aspectos fiscales, legales, administrativos y sociales).
 - c.2.9. Empresas usuarias intensivas de conocimiento.
- c.3. Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes.
 - c.3.1. Centros de investigación.
 - c.3.2. Editoriales y empresas de creación audiovisual.
 - c.3.3. Actividades artísticas o de gestión cultural.
 - c.3.4. Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud o la biología en general.
 - c.3.5. Las actividades relacionadas con la industria medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.
 - c.3.6. Desarrollos y aplicaciones de la industria aeronáutica que no impliquen la fabricación de componentes generadores de actividades molestas.
 - c.3.7. Desarrollos de la industria agroalimentaria que no impliquen la transformación de los productos.
 - c.3.8. Centros de información y documentación.

En aquellos casos en los que en los sectores de suelo urbanizable este Plan General en la ficha respectiva del Anexo de las Normas Urbanística correspondiente al ámbito, establezca la implantación del uso de servicios avanzados como necesario en un determinado porcentaje de la edificabilidad total del mismo, el planeamiento de desarrollo deberá asegurar que al menos el cincuenta y uno (51) por ciento de dicha edificabilidad de servicios avanzados se destine específicamente para los usos y actividades comprendidas en las letras c.1 y c.3 de este artículo 6.4.2, reservando parcelas suficientes con dicha calificación.

d. SERVICIOS TERCIARIOS.

El uso de Servicios Terciarios comprende las actividades destinadas al comercio, (mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública, las oficinas, los establecimientos hoteleros y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.

d.1. Comercio.

La categoría de comercio se corresponde cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes subcategorías:

- d.1.1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados brutos (construida).
- d.1.2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados brutos y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.

d.2. Oficinas.

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza

asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo individual de actividades profesionales o artísticas de carácter liberal que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado. Será condición que para el ejercicio de estas actividades no utilicen fórmulas sociales sometidas al derecho mercantil, y en ningún caso la superficie afecta a la actividad sobrepasará los cincuenta (50) metros cuadrados ni el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil de la vivienda.

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

d.3. Recreativo y Espectáculos Públicos

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

III.2.1. Establecimientos de juegos.

III.2.2. Establecimientos recreativos

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

III.2.8. Establecimientos de hostelería

III.2.9. Establecimientos de esparcimiento.

A los efectos de calificación urbanística, se excluyen de este uso (Servicio Terciario Recreativo-Espectáculos Públicos) aquellos destinos urbanísticos de los terrenos que se encuadren en la categoría de Servicios de Interés Público, Equipamientos deportivos o/y Equipamientos recreativos, sin perjuicio que para la autorización de la apertura y funcionamiento de los espectáculos públicos que se desarrollen en estos terrenos, se exija en los locales los requerimientos establecidos en el citado Decreto 78/2002.

d.4. Establecimiento Hotelero.

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

d.5. Apartamentos Turísticos.

A los efectos del presente Plan, el uso de Apartamento Turístico se corresponde con aquellos establecimientos turísticos compuestos por conjuntos de unidades de alojamientos destinadas en su totalidad a proporcionar el servicio de alojamiento turístico y que localizados en una sola parcela son gestionados directa y exclusivamente por un único explotador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad regulada por el Decreto 194/2010, de Apartamentos Turísticos, o norma que los sustituya.

No se consideran establecimientos de Apartamentos Turísticos aquellas viviendas o apartamentos que son cedidos en alquiler para su uso turístico ocasional.

Lo anterior siempre que no contradigan o se opongan a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

e. GRAN SUPERFICIE COMERCIAL MINORISTA.

El uso «Gran Superficie Comercial Minorista» comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al pública.

Las condiciones de implantación se regulan en el artículo 6.4.12 de estas Normas.

f. ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

g. CAMPOS DE GOLF.

Se corresponde con las parcelas destinadas a la actividad turística-deportiva de golf practicado en una gran superficie al aire libre.

Artículo 6.4.11. Condiciones particulares del uso de Servicios Terciario en la categoría de apartamento turístico.

1. Las parcelas calificadas pormenorizadamente de Apartamentos Turísticos.

Las parcelas calificadas pormenorizadamente de Apartamentos Turísticos por este Plan General o, en desarrollo del mismo, por los Planes Parciales o Especiales, únicamente se admitirá la implantación de dicho uso específico que se ajuste a la regulación del apartado d.5 del artículo 6.4.2 de esta Norma. Así mismo, podrán destinarse las parcelas así calificadas a la implantación de establecimientos hoteleros o los de Servicios de Interés Público o Social, todos ellos con carácter alternativo.

En el caso de que en la ficha respectiva de este Plan para un sector se prevea expresamente la posibilidad de implantación del uso de Apartamento Turístico (ST-AT), la edificabilidad destinada a este uso se asimilará a efectos del cálculo de las reservas dotacionales y de incorporación de vivienda protegida en el ámbito como si fuera destinada a uso residencial.

2. Parcelas susceptibles de implantación de los apartamentos turísticos.

El uso de apartamento turístico se implantará en parcelas específicamente previstas por el planeamiento de desarrollo con el uso de Apartamento Turístico (ST-AT) conforme a las normas de este Plan General.

De igual forma, se admite la implantación del apartamento turístico, como uso compatible alternativo, en parcelas calificadas de residencial a las que no les sea de aplicación la vinculación de vivienda protegida; en estos casos de compatibilidad, se aplicará a efectos de cómputo de densidad de la parcela, la regla general de la equivalencia del apartamento regulada en el artículo 6.3.3 apartado 5 de estas normas, de modo que cada uno de los apartamentos turísticos del complejo computará como si fuera una vivienda.

En los ámbitos de los sectores y áreas, las edificabilidades y parcelas previstas para usos de servicios terciarios no podrán ser destinadas al uso de apartamentos turísticos salvo que expresamente así venga previsto en la ficha respectiva en los ámbitos con uso global de Residencial de caracterización Turística o uso global mixto (Residencial- Actividades Económicas de caracterización turística).

3. Condiciones de implantación de los Apartamentos Turísticos.

Se exigirán que las edificaciones cumplan las disposiciones establecidas en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimiento de apartamento turístico, o norma que lo sustituya de la legislación sectorial turística para esta tipología concreta de uso. En lo no previsto por ésta, se aplicarán las normas reguladoras establecidas por este Plan para el uso hotelero. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Ley 13/2011, de 23 de Diciembre de Turismo en Andalucía o Norma que lo sustituya.

TÍTULO VII

CAPÍTULO I

Artículo 7.1.1. Aplicación.

1. Las disposiciones contenidas en el presente Título VII se aplicarán en todo caso a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable que cuente con la ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General para el establecimiento de la ordenación pormenorizada en los ámbitos de las áreas y sectores, deberán ajustarse estrictamente al contenido de las disposiciones que en el presente Título cuentan con el carácter de ordenación estructural, pudiendo adaptar el contenido de aquellas que cuenten con el carácter de ordenación pormenorizada de manera justificada.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

TÍTULO VIII

CAPÍTULO I

Artículo 8.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regula en este Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de la de bienes demaniales, que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para regular afrontar la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan, así como los propios condicionantes de la Declaración de Impacto realizados por la Administración Ambiental competente, se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

4. Tienen carácter de ordenación estructural las siguientes disposiciones de este Título VIII contenidas en los artículos 8.2.1 a 8.2.4, ambos inclusive del Capítulo II:

TÍTULO IX

CAPÍTULO I

Artículo 9.1.1. Aplicación normativa.

1. Las Normas del presente Capítulo tienen por objeto el establecimiento de disposiciones que, en desarrollo de la legislación vigente, aseguren una ejecución de las previsiones de ordenación del presente Plan General en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo son de aplicación general y directa a todo el término municipal.

3. En todo caso, será de aplicación preferente en los inmuebles catalogados y protegidos las disposiciones emanadas de la Consejería de Cultura sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad de las determinaciones del presente Plan.

5. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo General del Plan General de El Puerto de Santa María las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las especialidades en el régimen de declaración de ruina que afectan a edificios catalogados, que se contienen en la Sección II de este Capítulo I de este Título IX del presente Plan General.

CAPÍTULO II

Artículo 9.2.2. Carácter de las disposiciones del Capítulo III del Título IX.

Tienen la consideración de ordenación pormenorizada las disposiciones del presente Capítulo, sin perjuicio de que para cualquier alteración del contenido del mismo será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de cultura y de la de ordenación del territorio.

CAPÍTULO III

Artículo 9.3.1. El Patrimonio Arqueológico de El Puerto de Santa María.

1. El Patrimonio Arqueológico está constituido por los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de la humanidad y sus orígenes y antecedentes.

2. Forman parte del Patrimonio Arqueológico:

a. Los paquetes de depósitos antrópicos y estructuras ligados a los mismos bajo la cota cero.

b. Edificios emergentes singulares susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, en los que tal estudio suponga un enriquecimiento del conocimiento que tenemos sobre ellos.

En consecuencia, el Patrimonio Arqueológico de El Puerto de Santa María se integra por aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica Municipal que fuese aprobada con posterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, así como en aquellas otras en las que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

3. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español y de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

4. Tienen carácter de ordenación estructural el artículo 9.3.6 del presente Capítulo, sin perjuicio de que para cualquier alteración del contenido del presente Capítulo será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de cultura y de la de ordenación del territorio.

CAPÍTULO IV

Artículo 9.4.1. La protección del Conjunto Histórico y de su entorno.

El presente Plan General incorpora disposiciones que garantizan la conservación, protección y mejora de los valores arquitectónicos, históricos, etnográficos y arqueológicos en el ámbito del Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural y de su entorno.

El alcance de las determinaciones de la Sección II siguiente, tienen el carácter de ordenación preceptiva y de carácter supletorio hasta tanto se apruebe el Plan Especial previsto en el artículo 9.4.3 siguiente

TÍTULO X

CAPÍTULO I

Artículo 10.1.7. Ámbitos de Ordenación pormenorizada diferida en Suelo Urbano No Consolidado.

1. Ámbitos de Ordenación Diferida son los ámbitos territoriales que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.

2. Los Ámbitos de Ordenación Diferida coinciden con las siguientes Áreas de Reforma Interior, Áreas de Regularización y Sectores del Suelo Urbano No Consolidado en los que el presente Plan remite su ordenación completa y detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro, bien a un Plan Especial en el caso de Áreas de Reforma Interior o de Regularización, bien un Plan Parcial en los Sectores, conforme a las determinaciones estructurales y preceptivas que se establecen en este Plan General.

3. En los ámbitos de los sectores de suelo urbano no consolidado, que se especifican a continuación, se elaborará para cada uno de ellos, un Plan Parcial que estará sometido a las determinaciones y criterios establecidos en la ficha correspondiente al ámbito del Anexo de estas Normas así como a lo dispuesto en el Título III para los Planes Parciales:

De uso global Residencial:

- SUNC-01 CANTARRANAS 1.
- SUNC-02 CANTARRANAS 2.
- SUNC-03 CANTARRANAS 3.
- SUNC-04 CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL 1.
- SUNC-07 EL CHINARRAL 2.
- SUNC-11 LA SALUD.

De uso global Actividades Económicas.

- SUNC-08 PRYCA OESTE.
- SUNC-09 PRYCA NORTE.
- SUNC-10 FORD.

4. Las áreas de reforma interior con objetivo de renovación que precisan la elaboración de un Plan Especial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada son:

ARI-01	CLUB MEDITERRANEO.
ARI-02	EL GALVECITO.
ARI-07	RENFE.
ARI-11	LA CHINA
ARI-12	EL CUVILLO.
ARI-13	CALLE ZARZA.
ARI-14	CABALLO BLANCO.

5. Los ámbitos de ordenación diferida correspondiente a las áreas de regularización e integración en suelo urbano no consolidado con fines de normalización (ARG) que precisan desarrollar un Plan Especial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa son las identificadas en el artículo siguiente.

6. Con carácter general se dispone que los Planes Parciales y Especiales adopten con carácter preferente como normas particulares sobre condiciones de edificación y ordenación de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada completa la regulación que sobre zonas de ordenanza se dispone en el Título XI de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos.

TÍTULO XI

CAPÍTULO X

Artículo 11.10.12. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta Subzona las parcelas que se prevén ocupar con edificaciones donde se desarrollen complejos destinados en su totalidad a proporcionar alojamiento temporal en la categoría del uso identificada en el apartado d.5 del artículo 6.4.2 de estas Normas.

Se aplicará el régimen del artículo siguiente a las parcelas calificadas de ZO-ST-AT resultantes de actuaciones del suelo urbano no consolidado en las que el presente establece directamente la ordenación pormenorizada.

Artículo 11.10.13. Régimen de las actuaciones ZO-ST-AT en suelo urbano no consolidado.

Las parcelas calificadas de ZO-ST-AT resultantes de actuaciones del suelo urbano no consolidado en las que el presente establece directamente la ordenación pormenorizada se ajustarán al siguiente régimen:

a. La edificabilidad será siempre la establecida como índice entre paréntesis en los planos de ordenación, o en su defecto en el Anexo de las Normas para el ámbito en cuestión del suelo urbano no consolidado de que se trate.

b. La altura será la señalada en los Planos de Ordenación Completa o en su defecto en el Anexo de las Normas para el ámbito en cuestión del suelo urbano no consolidado de que se trate.

c. Se cumplirán las condiciones exigidas por las disposiciones aplicables a los apartamentos turísticos, reguladas por la Ley 137/2011, de 23 de Diciembre, de Turismo en Andalucía o Norma que lo sustituya.

d. El régimen de usos será el definido en el apartado 1 del artículo 6.4.11 de las Normas, admitiéndose únicamente como compatible sin limitaciones el ST-H (establecimiento hotelero) y SIPS.

e. El resto de parámetros relativos a condiciones de edificación y estéticas se aplicarán idénticas reglas que para la zona ZO-ST-H.

TÍTULO XII

CAPÍTULO II

Artículo 12.2.7. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal,

y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c. Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del Suelo Urbanizable No Sectorizado de que se trate.

Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

2. Las determinaciones incluidas los artículos 12.2.1, 12.2.2,12.2.3 ,12.2.4 del Capítulo II del Título XII tienen el carácter de ordenación estructural.

TÍTULO XIII

CAPÍTULO III

Artículo 13.3.6. Condiciones para la implantación.

1. Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la legislación estatal o autonómica y las nuevas implantaciones de actividades extractivas se situarán a más de un (1) kilómetro de los límites de suelo urbano o urbanizable. La zona de influencia de una actividad extractiva será de un círculo con centro en la actividad que cuenta con la autorización municipal y un radio de tres (3) kilómetros; no pudiendo instalarse otra en esta zona de influencia. Así mismo este precepto surtirá sus efectos en aquellas otras instalaciones que se autoricen.

2. El proyecto de actuación, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

a. Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.

b. Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.

c. Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.

d. Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

e. A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

3. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

4. Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima a linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

5. Se respetarán unas distancias mínimas de cuarenta (40) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.

6. En ningún caso se implantarán en suelo no urbanizable de Especial Protección, salvo que el ámbito se corresponda con una especial protección por razones de planificación territorial del Cinturón Verde, situándose en estos suelos las nuevas implantaciones de actividades extractivas a más de 250 metros del suelo urbano y urbanizable.

7. Las actividades extractivas y mineras existentes a la entrada en vigor de este Plan en las zonas delimitadas como suelo no urbanizable de especial protección que cuenten con previa autorización para la extracción de la Administración sectorial competente en materia de minas pero que carezcan de las preceptivas autorizaciones de las Administraciones competentes en materia de urbanismo y medio ambiente podrán de forma excepcional, ser admitidas previa formulación de un Plan Especial de Restauración y Reforestación que

establezca los objetivos para la recuperación ambiental de la zona tales como medidas para evitar la erosión y corrección de impactos producidos por el ejercicio de la actividad, medidas tendentes a la restauración, reposición, acondicionamiento y puesta en valor del suelo. El plazo máximo de la autorización será, en todo caso, de diez (10) años. Si las actividades extractivas y mineras existentes en estas categorías de especial protección cuentan con la autorización del organismo de minas y las demás precisas de las administraciones urbanísticas y medioambientales podrán continuar su explotación conforme al proyecto y plazos autorizados.

Artículo 13.3.13. Definición.

1. Se admiten excepcionalmente en suelo no urbanizable de carácter natural o rural, y previa declaración de Interés Público, la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales. Su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. En este uso se incluyen aquellas actividades industriales que siendo compatibles con el modelo territorial resultan incompatibles con el medio urbano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1.6 de estas Normas, por desarrollar una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas.

FICHAS URBANÍSTICAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANO			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
NO CONSOLIDADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	123.320 m ²		
2. USO GLOBAL	Residencial		
3. EDIFICABILIDAD	0,18 m ² /m ²		
4. DENSIDAD	9 viv./has		
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS EXISTENTES	111		
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	58		
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	22.200 m ²		
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
RV-B-7.2			
7.485 m ²			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES			
MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m ²)	MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MÍN. CESIÓN DE VARIOS (m ²)
3/0m/17 LOUA Y RP	3/0m/17 LOUA Y RP		SORD. P. P.
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO		AR SUNC-01	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,2107 UAM/m ²	
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN		USO Y TIPOLOGÍA	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 500 VV/HAS		1,4	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VV/HAS		1,2	
SERVI. TERCIARIOS ESTAB. HOTELEROS (ZOST-H)		0,75	
SERVI. TERCIARIOS COMERCIAL/OFICINAS (ZOST-CO)		0,9	
INDUSTRIAL		0,8	
SERVICIOS AVANZADOS		0,8	
VIVIENDA PROTEGIDA		0,6	
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL		1,25	
ESTACIONES DE SERVICIOS		1,2	
EQUIPAMIENTO PRIVADO		0,6	
LOCALIZACIÓN		1	
URBANIZACIÓN		1	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO		4. APROV. OBJETIVO (UA)	
25.980,00		5. APROV. SUBJETIVO (UA)	
23.382		6. CESIÓN APROV. (UA)	
		2.598,00	
		7. EXCESOS APROV. (UA)	
		0,00	
III. DETERMINACIONES VINCULANTES		Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector (implantación de Calle Los Frutos e Higuera del Tío Prieto) y Sistema General (RB-07.2), y localización de los espacios libres y equipamientos de proximidad. No obstante, el Plan Parcial podrá modificar la morfología del sistema local de espacios libres siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales, y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector (mejora de la accesibilidad, mayor presencia volumétrica con la finalidad de mejorar la legibilidad del espacio urbano resultante. La ordenación pormenorizada debe contribuir a la mejora de la accesibilidad exterior mediante la ampliación de la calle de los Frutos y la Higuera del Tío Prieto (veritas locales estructurantes) y a la construcción del Sistema General "Nuevo Distribuidor Norte-Sur de la Costa Oeste (RB-07)" distribuidores básicos destinados a canalizar el tráfico de paso, evitando interferencias en el interior del Sector. Estas acciones posibilitarán que el viario local quede conformado por una red de "calles de coexistencia" donde el tráfico rodado quede restringido a los residentes en el área, incrementando la capacidad ambiental y la conveniencia del espacio público resultante al otorgar protagonismo a la movilidad no motorizada.	
OTRAS DETERMINACIONES		I. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	
		Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	
		2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
		A determinar	
		3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	
		1º Cuatrenio	
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR		Los establecidos en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas.	
III. OBSERVACIONES			

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

S. SUNC01 CANTARRANAS 1

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sector localizado al norte de la Avenida de Fuenterabía (antigua carretera de Bata), entre la calle de los Frutos y la prolongación en la Higuera del Tío Prieto. El principal objetivo de la ordenación propuesta es promover la regularización de las edificaciones existentes favoreciendo su correcta integración en el entorno urbano. Para ello se propone configurar una morfología residencial adecuadamente articulada con el área de regularización colindante y apta para el desarrollo de la tipología de vivienda unifamiliar aislada, implementando las reservas mínimas dotacionales exigibles para conseguir el equilibrio funcional del sector. No obstante el Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de incorporar otras tipologías que, sin desvirtuar las constantes espaciales y paisajísticas del área (edificación aislada en parcela), introduzcan mayor presencia volumétrica con la finalidad de mejorar la legibilidad del espacio urbano resultante. La ordenación pormenorizada debe contribuir a la mejora de la accesibilidad exterior mediante la ampliación de la calle de los Frutos y la Higuera del Tío Prieto (veritas locales estructurantes) y a la construcción del Sistema General "Nuevo Distribuidor Norte-Sur de la Costa Oeste (RB-07)" distribuidores básicos destinados a canalizar el tráfico de paso, evitando interferencias en el interior del Sector. Estas acciones posibilitarán que el viario local quede conformado por una red de "calles de coexistencia" donde el tráfico rodado quede restringido a los residentes en el área, incrementando la capacidad ambiental y la conveniencia del espacio público resultante al otorgar protagonismo a la movilidad no motorizada.



SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

S. SUNC-02 CANTARRANAS 2

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sector localizado en el área de Cantarranas, entre la antigua carretera de Rota y su actual Variante, en posición colindante a la Base Naval. El principal objetivo de la ordenación propuesta es promover la regularización de las edificaciones existentes favoreciendo su correcta integración en el entorno urbano. Para ello se propone configurar una morfología residencial adecuadamente articulada con el área de regularización colindante y apta para el desarrollo de la tipología de la vivienda unifamiliar aislada, implementando las reservas mínimas dotacionales exigibles para conseguir el equilibrio funcional del sector. No obstante el Plan Parcelal deberá valorar la posibilidad de incorporar otras tipologías que, sin desvirtuar las constantes espaciales y paisajísticas del área (edificación aislada en parcela), introduzcan mayor presencia volumétrica con la finalidad de mejorar la legibilidad del espacio urbano resultante. La ordenación pormenorizada debe asegurar la conexión de la red vial local con las distribuidoras primarias de la antigua carretera de Rota y la Nueva Ronda Penurbana (RV-01) con la finalidad de garantizar la accesibilidad exterior sin interferir en la red interna. Para ello se propone un vialio local de condición estructural al sur del ámbito llamado a constituirse en el principal canal del tráfico de paso, permitiendo que el vialio local interior al sector quede conformado por una red de "calles de coexistencia" donde el tráfico rodado quede restringido a los residentes en el área, incrementando la capacidad ambiental y la convivencia del espacio público resultante al otorgar protagonismo a la movilidad no motorizada.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANO

II. CATEGORÍA DE SUELO

NO CONSOLIDADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	120.665 m ²	7.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	19.720 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	7.2. EDIF. RESIDENCIAL UNICUADA A	7.750 m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,18 m ² /m ²	7.3. MINIMA EFICACIDAD EXISTENTES	2.000 m ²
4. DENSIDAD	9 vv./ha	7.4. MINIMA EFICACIDAD ESTABL. HOTELEROS	- m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	109 vv.	7.5. MÁXIMA EFICACIDAD INDUSTRIAL	- m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	31 vv.	7.6. MAX. EFICACIDAD SERVICIOS AVANZADOS	- m ²
7. MÁXIMA EFICACIDAD	21.720 m ²	7.7. EFICACIDAD DESTINADA A VP	- m ²
		8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	- vv.

IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

RV-B-1.15

2.011 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MÍN. CESIÓN DE VARIOS (m ²)
5,91/17 LOJA Y RP	5,91/17 LOJA Y RP		3,0RD. P. P.

II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO

AR SUNC-02

2. APROVECHAMIENTO MEDIO

0,2110 UA/ m²

3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN

USO Y TIPOLOGÍA	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 50VIVHAS	1,4
	RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIVHAS Y 200VIVHAS	1,2
	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 200 VIVHAS	1
	SERV. TERCARIOS ESTA. HOTELEROS/IZO-SI-FH	0,75
	SERV. TERCARIOS COMERCIAL. OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9
	INDUSTRIAL	0,8
	LOGÍSTICA	0,8
	SERVICIOS AVANZADOS	0,8
	VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25
	ESTACIONES DE SERVICIOS	1,2
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
LOCALIZACIÓN		
URBANIZACIÓN		

4. APROV. OBJETIVO (UA)

25.464,00

5. APROV. SUBJETIVO (UA)

22.917,6

6. CESIÓN APROV. (UA)

2.546,40

7. EXCESOS APROV. (UA)

0,00

III. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollar por el preceptivo Plan Parcelal, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con los elementos que aseguren la conexión con los Sistemas Generales adyacentes y faciliten la continuidad de la trama como criterio básico para conseguir la integración del sector en el entorno urbano. Asimismo, el Plan Parcelal podrá matizar la morfología del sistema local de espacios libres y otorgar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales, y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. En este sentido se entiende conveniente que la ordenación pormenorizada, complementariamente a la del sector SUNC-3, contribuya a la conformación de un eje de concentración dotacional que permita la integración del sector en el entorno urbano. Asimismo, se deberá garantizar la integración del sector en el entorno urbano, a través de la vivienda unifamiliar adosada a la legalidad del espacio resultante. El resto del vialio local interno que aparezca en la documentación gráfica del Plan General tiene el carácter de orientativo. Se prevé su desarrollo en 2016, que es cuando culmina la concesión de explotación, denominada "El Mirón", de Arenas Sileces.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcelal y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrenio

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Los establecidos en el artículo 102.7 de las Normas Urbanísticas

III. OBSERVACIONES

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	S. SUNC-11 LA SALUD
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Se trata de un sector de pequeñas dimensiones colindantes al suelo urbano para el que el presente Plan:	
<ul style="list-style-type: none"> • Resolver la correcta integración en la trama urbana de las edificaciones residenciales existentes. • Reconocer los valores forestales o la finca distinguiéndolos o espacios libres de uso público • Recualificar el ámbito mediante propuestas de equipamientos de proximidad. 	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL																											
I. CLASE DE SUELO																											
SUELO URBANO																											
II. CATEGORÍA DE SUELO																											
NO CONSOLIDADO																											
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS																											
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	61.723 m ²	7.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	8.259 m ²																								
2. USO GLOBAL	Residencial	7.2. EDIF. RESIDENCIAL UNIDA A EDIFICACIONES EXISTENTES	4.699 m ²																								
3. EFICACIDAD	0,15 m ² /m ²	7.3. MINIMA EFICACIDAD TERCIARIA	1.000 m ²																								
4. DENSIDAD	5 vvv/hab	7.4. MINIMA EFICACIDAD ESTABL. HOTELEROS	- m ²																								
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	31	7.5. MÁXIMA EFICACIDAD INDUSTRIAL	- m ²																								
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	8	7.6. MAX. EFICACIDAD SERVICIOS AVANZADOS	- m ²																								
7. MÁXIMA EFICACIDAD	9.259 m ²	7.7. EFICACIDAD DESTINADA A VP	- m ²																								
		8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	- vv.																								
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR																											
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA																											
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES																											
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VARIOS (m ²)																								
3.041,17 LOJA Y RP	3.500 m ²		S/OND. P. P.																								
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO																											
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-12																										
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,1752	UA/m ²																									
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	<table border="1"> <tr> <td>RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 500V/HAS</td> <td>1,4</td> </tr> <tr> <td>RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 500 Y 1000 V/HAS</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 1000 V/HAS</td> <td>0,75</td> </tr> <tr> <td>SERV. TERCIARIOS (ESTAB. HOTELEROS, S.I.P.S.)</td> <td>0,75</td> </tr> <tr> <td>SERV. TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS (S.I.P.CO))</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>INDUSTRIAL</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>LOGÍSTICA</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>SERVICIOS AVANZADOS</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>VIVIENDA PROTEGIDA</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>GRAN SUPERFICIE COMERCIAL</td> <td>1,25</td> </tr> <tr> <td>ESTACIONES DE SERVICIOS</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>EQUIPAMIENTO PRIVADO</td> <td>0,6</td> </tr> </table>			RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 500V/HAS	1,4	RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 500 Y 1000 V/HAS	1,2	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 1000 V/HAS	0,75	SERV. TERCIARIOS (ESTAB. HOTELEROS, S.I.P.S.)	0,75	SERV. TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS (S.I.P.CO))	0,9	INDUSTRIAL	0,8	LOGÍSTICA	0,8	SERVICIOS AVANZADOS	0,8	VIVIENDA PROTEGIDA	0,6	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25	ESTACIONES DE SERVICIOS	1,2	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 500V/HAS	1,4																										
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 500 Y 1000 V/HAS	1,2																										
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 1000 V/HAS	0,75																										
SERV. TERCIARIOS (ESTAB. HOTELEROS, S.I.P.S.)	0,75																										
SERV. TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS (S.I.P.CO))	0,9																										
INDUSTRIAL	0,8																										
LOGÍSTICA	0,8																										
SERVICIOS AVANZADOS	0,8																										
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6																										
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25																										
ESTACIONES DE SERVICIOS	1,2																										
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6																										
LOCALIZACIÓN	URBANIZACIÓN																										
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO																											
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)																								
10.810,80	9.729,72	1.081,08	0,00																								
III. DETERMINACIONES VINCULANTES		<p>Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollo por preceptivo Plan Parcial las vistas que garanticen la continuidad y articulación con la trama urbana adyacente, los espacios libres y equipamientos de proximidad propuestos. No obstante, el Plan Parcial podrá mejorar la morfología del sistema local de espacios libres y alterar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de esos elementos, no se produzca merma significativa en las reservas dotacionales, y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su capacidad ambiental y paisajística y a la correcta integración en el entorno urbano.</p>																									
OTRAS DETERMINACIONES																											
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN																											
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización																										
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar																										
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrienio																										
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																											
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas.																											
III. OBSERVACIONES																											

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN
	AR-03 FUENTERRABIA 1
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. DETERMINACIONES SOBRE TIPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(S)
(1) Esta determinación tiene el carácter de Normativa Potestativa	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DE I.A.A. R.I.	19.288 m ² 7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD
2. USO GLOBAL	Residencial-AE-En. Habitación
3. EDIFICABILIDAD	0,35 m ² /m ² 7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
4. DENSIDAD	0,52 viv./has 7.2. EDFE. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (2)	1 viv./7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	1 viv./7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS
2) Estas determinaciones tienen el carácter de Normativa Potestativa	
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
SISTEMA GENERAL(3)	SISTEMA LOCAL
6,01B	
	VARIOS(2)
	SISTEMA GENERAL(3)
	1,31Z
	SISTEMA LOCAL
	m ²

(3) Esta determinación tiene el carácter de Estructural

(4) Asociado al viario proyectado se reservarán un mínimo de 34 plazas de aparcamientos públicos.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC15
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	CARGA
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)	1
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)	1,1
CIUDAD JARDÍN (ZO-CA)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASOCIADA (ZO-UAD-1)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASOCIADA (ZO-UAD-2)	1,2
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASOCIADA (ZO-UAD-3)	1,4
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	0,5
SERV. TIERRAS, CONSERV. OBRERAS (ZO-ST.CO)	0,5
INDUSTRIAL (ZO-IND)	0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO	AP. SOB. CESTIÓN AP. EXCESOS AP.
0,251	0,94
6,287,03	5,645,48
	625,54
	0,00

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta en el suelo urbano no consolidado son:

- Ayudar a configurar el corredor verde de la antigua carretera de Itoja.
- Realizar la vocación de eje de centralidad primaria de esta zona viaria mediante la implantación de funciones terciarias.
- Mejorar la calidad ambiental del sector, favoreciendo la conectividad entre la Avenida de Fuenterrabía y la Hija del To Prieto a través de la red viaria de trazado viario, prevista en el sector de suelo urbanizable colindante.

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada. No podrá alejarse la localización de la reserva de espacios libres.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	11.958 m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)	
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASOCIADA (ZO-UAD)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASOCIADA (ZO-UAD)	4,048
SERVICIOS TIERRAS, CONSERV. OBRERAS (ZO-ST.CO)	7,910
INDUSTRIAL (ZO-IND)	5,597
3. OBSERVACIONES	
El número estimado de plazas hoteleras es de 80	
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	

OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. INICIATIVA	
4. PLAZOS	1º CUATRIMESTRE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. DETERMINACIONES SOBRE TIPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(S)
(1) Esta determinación tiene el carácter de Normativa Potestativa	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DE I.A.A. R.I.	19.288 m ² 7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD
2. USO GLOBAL	Residencial-AE-En. Habitación
3. EDIFICABILIDAD	0,35 m ² /m ² 7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
4. DENSIDAD	0,52 viv./has 7.2. EDFE. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (2)	1 viv./7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	1 viv./7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS
2) Estas determinaciones tienen el carácter de Normativa Potestativa	
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
SISTEMA GENERAL(3)	SISTEMA LOCAL
6,01B	
	VARIOS(2)
	SISTEMA GENERAL(3)
	1,31Z
	SISTEMA LOCAL
	m ²

(3) Esta determinación tiene el carácter de Estructural

(4) Asociado al viario proyectado se reservarán un mínimo de 34 plazas de aparcamientos públicos.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC15
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	CARGA
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)	1
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)	1,1
CIUDAD JARDÍN (ZO-CA)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASOCIADA (ZO-UAD-1)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASOCIADA (ZO-UAD-2)	1,2
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASOCIADA (ZO-UAD-3)	1,4
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	0,5
SERV. TIERRAS, CONSERV. OBRERAS (ZO-ST.CO)	0,5
INDUSTRIAL (ZO-IND)	0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO	AP. SOB. CESTIÓN AP. EXCESOS AP.
0,251	0,94
6,287,03	5,645,48
	625,54
	0,00

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuesta en el suelo urbano no consolidado son:

- Ayudar a configurar el corredor verde de la antigua carretera de Itoja.
- Realizar la vocación de eje de centralidad primaria de esta zona viaria mediante la implantación de funciones terciarias.
- Mejorar la calidad ambiental del sector, favoreciendo la conectividad entre la Avenida de Fuenterrabía y la Hija del To Prieto a través de la red viaria de trazado viario, prevista en el sector de suelo urbanizable colindante.

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada. No podrá alejarse la localización de la reserva de espacios libres.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	11.958 m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)	
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASOCIADA (ZO-UAD)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASOCIADA (ZO-UAD)	4,048
SERVICIOS TIERRAS, CONSERV. OBRERAS (ZO-ST.CO)	7,910
INDUSTRIAL (ZO-IND)	5,597
3. OBSERVACIONES	
El número estimado de plazas hoteleras es de 80	
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	

OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. INICIATIVA	
4. PLAZOS	1º CUATRIMESTRE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN, REGULIZACIÓN, COMPLECIÓN	ARI-04 FUENTERRABIA 2
3. TIPO DE REFORMA		X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS (PROTEGIDAS)	viv.

(1) Esta determinación tiene el carácter de Pormenorizada Potestativa.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	376.685	m ²	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.428
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas			
3. EDIFICABILIDAD	0,366	m ² /m ²	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
4. DENSIDAD	-	vv./ha	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(2)	-	vv./ha	7.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TURÍSTICA	13.428
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	vv.	7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ESTABLE HOTELEROS	
		vv.	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS	

(2) Estas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizada Potestativa

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIACIÓN	
SISTEMA GENERAL(B)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL(B)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL(B)	SISTEMA LOCAL
-	8.055	-	5.193	-	4.418

(3) Esta determinación tiene el carácter de Estructural

(4). Asociado al viario proyectado se reservará un mínimo de 68 plazas de aparcamientos públicos.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO		AR-SUNJUNTA	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA			CARGA
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)	1		1
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1		1
CUADRO ABIERTO (ZO-CA)	1		1
CUADRO ABIERTO (ZO-CA)	1		1
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-1)	1,1		1,2
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAS-1)	1,2		1,4
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAS-2)	1,4		1,6
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-TP)	0,7		0,8
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-TP)	0,8		0,9
SERV. TERCIARIOS COMERCIAL/OCASOS (ZO-ST CO)	0,9		0,9
INDUSTRIA	0,8		0,8
LOGÍSTICA	0,8		0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8		0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6		0,6
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6		0,6
APROVECHAMIENTO			
AP. LIBRE	AP. SOB. C	CEGION AP.	EXCESOS AP.
0,3795	12.085,2	10.878,94	1.206,26
			0,00

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle concebirá la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada. No podrá disminuir la localización de la reserva de espacios libres, y de equipamientos.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)				
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO				19.019
2. TIPOMORFOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN				
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)				
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAS)				
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-TP)				
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	19.019		13.428	ZO-ST CO
INDUSTRIAL (ZO-IN)				
3. OBSERVACIONES				
El número estimado de plazas hoteleras es de 373				

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	PUBRICANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. INICIATIVA	1º CUARTEL	
4. PLAZOS		

II. CARGAS URBANÍSTICAS	
I. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (M)
			3.404
			34
Este determinación tiene el carácter de Normativa Subsidiaria			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE P.A.R.T.I	17.257 m ²	2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	9,026 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	2.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	8,510 m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,523 m ² /ha	2.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	- m ²
4. DENSIDAD	40 viv./ha	2.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCERA	5,16 m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (M)	70 viv.	2.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTABLE, HOTELEROS	- m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	- viv.	2.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS	- m ²
Estas determinaciones tienen el carácter de Normativa Subsidiaria			
III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL (G)	SISTEMA LOCAL (L)	SISTEMA GENERAL (G)	SISTEMA LOCAL (L)
1.376 m ²	1.298 m ²	VARIACIÓN (V)	6.228 m ²
Este determinación tiene el carácter de Estructural			
Asociado al plano proyectado se reservan un mínimo de 46 plazas de aparcamientos públicos.			
IV. OBTIENES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.			
Este estudio de detalle concierne a la definición de las alineaciones y casetas propuestas en la ordenación formORIZADA, con cuando ello suponga, a favor puntualmente el trazado vial. No podrá alterarse la localización de la reserva de espacios libres y equipamientos propuestos.			
IV. OBTIENES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.			
ÁREA DE REPARTO			
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA			
EDIFICACIÓN URBANA EN MANZANA (ZO-M)	CARGA		
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1		
Ciudad Jardín (ZO-CJ)	1,1		
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ-1)	1,1		
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ-2)	1,1		
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-1)	1,1		
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-2)	1,2		
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-3)	1,4		
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-4)	1,4		
SERV. RECREOS, ESTIA, HOTELEROS (ZO-SH-R)	0,25		
INDUSTRIAL	0,8		
SERVICIOS AVANZADOS	0,8		
SERVICIOS AVANZADOS	0,8		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,8		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA)	AP. SUBE (UA)	CEJON. AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,4212	7,41280	6,54145	726,83
			344,54
V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE			
Este estudio de detalle concierne a la definición de las alineaciones y casetas propuestas en la ordenación formORIZADA, con cuando ello suponga, a favor puntualmente el trazado vial. No podrá alterarse la localización de la reserva de espacios libres y equipamientos propuestos.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)			
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	8.195 m ²		
2. TIPOMORFOLOGÍA	SUBSECCIONES DE ORDENANZA		
ORDENANZA DE APLICACIÓN			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN MANZANA (ZO-M)	Nº DE VIVIENDAS		
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	SUBSECCIONES DE ORDENANZA		
Ciudad Jardín (ZO-CJ)			
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)			
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)			
SERVICIOS RECREOS (ZO-SR)			
INDUSTRIAL (ZO-IN)			
3. OBSERVACIONES			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CARGAS URBANÍSTICAS			
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas			
II. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN	
	X	X	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR		
3. INICIATIVA	1º CUATRIENIO		
4. PLAZOS			
ÁREA DE REFORMA INTERIOR			



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A.V.P.
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(5)
III. Estas determinaciones tienen el carácter de FORMALIZACIÓN PRESCRIPTIVA			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE A.R.I.	108.812 m ²	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESERVENAL:	- m ²
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas Servicios Locales	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	- m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,4 m ² /m ²	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	35.525 m ²
4. DENSIDAD	- viv./Abs	7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD EST.HOTELEROS:	8.000 (229) m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS EXISTENTES:	-	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD APARTAMENTOS TURÍSTICOS:	- m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	-	7.6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS:	- m ²
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	43.525 m ²	7.7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS:	- m ²
2) Estas determinaciones tienen el carácter de FORMALIZACIÓN PRESCRIPTIVA			
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES/EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL(6)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL(8)	SISTEMA LOCAL
50,041 m ²	7% superficie A.R.I. para E.L.	-	S/Ond. Plan Especial m ²
3) Esta determinación tiene el carácter de Estructural			
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.			
ÁREA DE REPARTO			
AR. SUNC.24			
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO			
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 50VIV/HAS	1,4	CARGA	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	1,2		
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VIV/HAS	1		
SERV. TERCIARIOS: ESTA. HOTELEROS(SO-ST.H)	0,75		
SERV. TERCIARIOS: COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST.CO)	0,9		
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	0,8		
INDUSTRIAL	0,8		
LOGÍSTICA	0,8		
SERVICIOS AVANZADOS	0,8		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6		
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25		
ESTACIONES DE SERVICIO	1,2		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3490	37.972,50	34.177,85	3.794,65
			0,00
V. DETERMINACIONES VINCULANTES.			
Será preceptiva la formación de un Plan Especial de Reforma Interior para la instrumentación urbanística de la propuesta definitiva que resulte del Concurso Público de Ideas que, con carácter obligatorio, habrá de convocar con la finalidad de concretar los usos pormenorizados y la distribución de la máxima edificabilidad entre éstos, así como establecer la ordenación conjunta del volumen edificatorio (instalación en uno o varios edificios, posición dentro del área, máxima ocupación, altura, proporción) y el espacio público adyacente (zonas y zonas verdes, condición de vinculantes para la ordenación o proponer las determinaciones gráficas, establecidas, para el Área, en el presente Plan General, en relación con el trazado de arterias viarias y localización de sistemas generales de espacios libres.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
I. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO			
A determinar por el Plan Especial			
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN			
A establecer por el Plan Especial			
3. OBSERVACIONES			
El número estimado de plazas hoteleras es de 229.			
OTRAS DETERMINACIONES			
II. CARGAS URBANÍSTICAS			
I. CARGAS SUPLEMENTARIAS			
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR		
3. INICIATIVA	PÚBLICA		
4. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA.			1 CUARTIERNO



00066390

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	AR-14. CABALLO BLANCO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. DETERMINACIONES SOBRE TIPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A: P. N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(3)
Esta determinación tiene el carácter de Normativa Subsidiaria	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	24.059 m ²
2. USO GLOBAL	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
3. EDIFICABILIDAD	7.2. EDIF. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES
4. DENSIDAD	5,81 vvv/m ²
5. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS(2)	14 vvv/viviendas
6. N.º DE VIVIENDAS EXISTENTES	14 vvv
2. Esta determinación tiene el carácter de Normativa Subsidiaria	
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES	
SISTEMA GENERAL(3)	SISTEMA LOCAL
m ²	m ²
start(17.1.2% LOUA y RP1)	start(17.1.2% LOUA y RP2)
m ²	m ²
VIARIACIÓN(4)	
SISTEMA GENERAL(3)	SISTEMA LOCAL
m ²	m ²
s/PE	s/PE

(3) Esta determinación tiene el carácter de Estructural
 (4) En el supuesto en el que el Plan Especial opte por concretar un uso pormenorizado exclusivo del ámbito de establecimiento hotelero, se eximirá de las reservas dotacionales abordable en el artículo 45.2.b de la LOUJ, en su caso, la determinación del artículo 35.3 de la Ley 2/2012, de 30 de Enero, de Modificación de la LOUJ, en todo caso, se reserva un mínimo de 69 plazas de aparcamiento público.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.	
ÁREA DE REPARTO	AR-SURC/26
COHERENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	CARGA
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 5VV/HAS	1,4
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 5VV/HAS Y 20 VVV/HAS	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VVV/HAS	1
SERV. TERCIARIOS: ESTA. HOTELEROS(SI-H)	0,75
SERV. TERCIARIOS: COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1
INDUSTRIAL	0,8
LOGÍSTICA	0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25
ESTACIONES DE SERVICIO	1,2
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO (UAJ, m ²)	CESIÓN AP. (UAJ)
EXCESOS AP. (UAJ)	EXCESOS AP. (UAJ)
11.925	1.192,5
0,456	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Conformar un área de centralidad en el ámbito de Valdebarano, mediante la implantación de funciones turísticas
- Promover la transformación de las actuales instalaciones del Hotel Caballo Blanco, atendiendo por su correcta integración en el entorno urbano.
- Reparar las zonas degradadas del entorno.
- Reordenar el uso residencial existente sobre la calle Jela.
- Las dotaciones públicas se establecerán como consecuencia de la previsión por el Plan Especial de una oferta residencial.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se da preceptiva la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior para concretar los usos pormenorizados y la distribución de la máxima edificabilidad entre éstos, así como establecer la ordenación conjunta del volumen edificatorio (materialización en uno o varios edificios, posición dentro del área, máxima ocupación, altura propuesta) e integración de las zonas de reserva de uso residencial en el ámbito de establecimiento hotelero, en el uso pormenorizado, establecimiento hotelero, la máxima edificabilidad se incrementará con la En la hipótesis en el que el Plan Especial opte por concretar un uso pormenorizado exclusivo del ámbito de establecimiento hotelero, la máxima edificabilidad se incrementará con la vinculada a edificaciones existentes en el interior del ámbito adyacente a la actuación del artículo 45.2.b.c de la LOUJ.

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A. determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	
3. OBSERVACIONES	
(3) La edificabilidad vinculada a las edificaciones existentes oscilando a 6.352 m ² , según la Dirección General de Catastro.	

II. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. INICIATIVA	1.º CUATRIENIO
4. PLAZOS	

OTRAS DETERMINACIONES	
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-01 CANTARRANAS 6	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	
	MEJORA	X
	COMPLECIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A.V.P.	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE I.A.R.	163.888	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	30.729	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	30.729	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1875	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	28.085	m ²
4. DENSIDAD	10,5	vw./has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	2.644	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	173	vw.			
5. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	158	vw.	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCERA:		m ²

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
	S/Ord. Plan Especial
	35m ² /100m ² techo

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-32
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
--------------------------	--

RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50M/HAS Y 200M/HAS	1,2
--	-----

SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL/OFICINAS)	0,9
---	-----

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,225	36.874,80	331.188,00	3.666,80	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en la presente Ficha que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en embalses centrales del área. El presente Plan General ha definido un conjunto de criterios y categorías de ordenación que, a modo de directrices, deben ser desarrolladas por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estos criterios y opciones han quedado regulados en el artículo 10.13 de las Normas Urbanísticas.

Se prevé su desarrollo en 2016, que es cuando culmina la concesión de explotación, denominada "El Mirano", de Arenas Sileceas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de caracterización tipomorfológica amplia r. del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. PLAZOS PARA ORD DETALLADA.		1 CUATRIENIO

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malta urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. Para ello se ha de tener en cuenta la posibilidad de que el suelo urbanizable sea destinado a usos residenciales, equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estos asentamientos. Al tiempo se resolverán las grandes carencias existentes en materia de instalaciones y servicios urbanos. El presente Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos obliivos a la ordenación pomenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario abordar la ordenación de este espacio con un nivel de información suficiente y correctamente actualizado que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la clasificación urbanística, a la tipología edificatoria, a la tipología de usos, a la tipología de equipamientos, a la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles elecciones que pudieran producirse. La pomenorización de la ordenación a través de la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior posibilita la instrumentación de procesos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los ciudadanos en la definición de las condiciones de actuación urbanística que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

00066390

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-08 LOS NARANJOS
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN
	MEJORA COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A.V.P.	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (0)	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE A.R.I.	107.393	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	25.485	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESERVENAL	23.985	m ²
3. DENSIDAD	0,237	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES	1.149	m ²
4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA	67	vw/m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE NUEVAS EDIFICACIONES	1.500	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (0)	61				
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	68	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TÉCNICA	1.500	m ²

RESERVA DOTACIONAL PÚBLICA

RESERVAS DOTACIONALES	VARICOB	8.489	m ²
-----------------------	---------	-------	----------------

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-27
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
VIVI UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS) (UAS 2) (UAS 3)	1,2
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2481	30.132,00	23.980,45	2.664,5	3.487,05

DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle contendrá la definición de las alineaciones y niveles proyectados, en la ordenación urbanística, y deberá la posibilidad de ampliar determinadas secciones de veros existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con barrios urbanos adyacentes, y podrá planear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	98.904	m ²
---	--------	----------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SURZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS)	95.946	23.985	81	ZO-UIAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	2.958	1.500	-	ZO-ST-CO

3. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN	
	X	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. PLAZOS PARA ORD DETALLADA.	2 CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-09 LAS MARAS I
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	
	MEJORA	X
	COMPLECIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A.V.P.	326	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (0)	2	vivi

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE A.R.I.	24.281	m ²	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	14.010	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	14.010	m ²
3. DENSIDAD	0,37	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	17.973	m ²
4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA	30,7	vivi/m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA NUEVAS EDIFICACIONES	1.685	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	74	vivi	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TÉCNICA		m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	67	vivi			

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIABLES	1.853	m ²
-----------------------	-----------	-------	----------------

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-29
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
VIVIENDAS TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,4007	13.879,60	8.756,1	972,9	3.606,20

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle contendrá la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de vórtices existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con barrios urbanos adyacentes, y podrá planificar aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)						
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO					22.298	m ²
2. TIPOLOGÍA						
ORDENANZA DE APLICACIÓN		SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA	
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)		22.298	14.010	74	ZO-VTP-1	
3. OBSERVACIONES						

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.					
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN				
X	X				
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN					
A DETERMINAR					
3. PLAZOS PARA ORDENACIÓN DETALLADA.					
	1 CUATRIENIO				

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS					
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas					

00066390

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-10 LA CERERA
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA	
	COMPLECIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A.V.P.	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(5)		-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE A.R.I.	71.838	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.852	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESERVENAL	13.852	m ²
3. DENSIDAD	0,19	md/m ²	EFECTIVIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES	1.659	m ²
4. EFECTIVIDAD	102	vw/m ²	EFICACIA MÁXIMA DE EDIFICACIONES EXISTENTES	2.244	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(6)	102	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TÉCNICA(7)	-	m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	89	vw			

(5) Estas determinaciones fijan el carácter de Promotorizada Preceptiva

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIACION
	16.429

(6) Ascendido al área proyectada se asignarán un mínimo de 70 plazas de aparcamiento público

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-31
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2
VIVIENDAS UNIFAMILIAR ASIGADA (ZO-UIAS) Y (ZO-SI) (IAS-3)	0,9
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-SI-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA m ²)	AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0.2300	16.622,40	14.870,13	1.652,24	100,03

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle contendrá la definición de las alineaciones y niveles proyectadas en la ordenación urbanística, y deberá, de acuerdo a las secciones de veros existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con las áreas urbanas adyacentes, y podrá planear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	55.409	m ²
---	--------	----------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASIGADA (ZO-UIAS)	55.409	13.852	102	ZO-UIAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-SI)				

3. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. PLAZOS PARA ORD DETALLADA.	1 CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable edificado mediante la aplicación de medidas oportunas para garantizar la correcta ordenación urbanística de las parcelas afectadas. En este sentido, se pretende mejorar el entorno urbano con áreas de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la dispersión del suelo vacante y la reducción superficial de las parcelas libres de edificación, impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales. Asimismo a dar cobertura las acciones en terrenos de reserva dotacional, somerías, irregulares y concentración de parcelas, promoviendo la colmatación residencial del espacio suelo existente.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG: 14 LA MANUELA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	
	MEJORA COMPLECIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(5):	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.	93.908	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	17.608	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial			
3. EDIFICABILIDAD	0,1875 m ² /m ²	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	17.608	m ²
4. DENSIDAD	11,5 viv./has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	13.705	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(2):	108	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	3.903	m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	78	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCERA(4):	-	m ²

(2) Estas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizada Preceptiva

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO				
RESERVAS DOTACIONALES				
35m ² /100m ² techo				
S/Ost. Plan Especial				

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNG-40
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 500M ² Y 20.000M ² HAS	1,2
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL/OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,225	21.129,60	19.017,00	2.112,60	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en la presente Ficha que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y siempre que sea posible, en ambas centenas del área. El presente Plan General ha definido un conjunto de criterios y objetivos de ordenación que, a modo de directrices, deben ser desarrollados por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior(8). Estos criterios y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES
El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanzas de caracterización tipomorfológica amén de del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.
La presente área se ve afectada por el artículo 16. Código del Vuelugo en la superficie concreta recogida en el libro V del Documento de la Revisión de la Ley del PGOU siendo de aplicación lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL P. URBANIZACIÓN
	X X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA.	2 CUATRIENIO

(8) El Plan Especial respetará la línea de Deslinde Técnico del Dominio Público Hidráulico que se refleja en los Planos de Ordenación Completa del presente e Plan General, salvo que exista un deslinde del Dominio Público Hidráulico aprobado de conformidad con el Reglamento del D.P.H de 2008 o norma que lo sustituya; en cuyo caso se asumirá el mismo

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-18 BELLA BAHIA
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA COMPLECIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A.V.P.	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE I.A.R.	163,055	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	30,823	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	28,523	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,189	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	26,523	m ²
4. DENSIDAD	9,6	vw./has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	2,000	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	157	vw.	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	144	vw.
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	144	vw.	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCERA	2,300	m ²

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m ² /100m ² techo	S/Ond. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNG-44
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2
--------------------------	-----

RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE SW/HAS Y 20 VW/HAS SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)

	0,9
--	-----

APROVECHAMIENTO		CESIÓN (UA)	EXCESOS AP. (UA)
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJE (UA)	3,629,60	0,00
0,2226	36.297,60	3.629,60	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en la presente Ficha que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y siempre que sea posible, en embalses centrales del área. El presente Plan General ha definido un conjunto de criterios y objetivos de ordenación que, a modo de directrices, deben ser desarrollados por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estos criterios y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.9 de las Normas Urbanísticas.

Se prevé su desarrollo en 2016, que es cuando culmina la concesión de explotación, denominada "El Mirano", de Avinas Silesos.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de caracterización tipomorfológica ambiental del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL		P. URBANIZACIÓN	
	X			X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR			
3. PLAZOS PARA ORD DETALLADA.	2 CUATRIENIO			

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la malta urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. Para ello se ha de tener en cuenta la posibilidad de incorporar al nuevo modelo residencial las áreas ya existentes en el interior de la malta urbana, preferentemente, de manera concentrada y siempre que sea posible, en embalses centrales del área. El presente Plan General ha definido un conjunto de criterios y objetivos de ordenación que, a modo de directrices, deben ser desarrollados por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estos criterios y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.9 de las Normas Urbanísticas.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-21 ALTOS DEL BERBÉN
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN
	MEJORA Y COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (0):	-	vv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	134.649	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	29.463	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESERVENAL	28.627	m ²
3. DENSIDAD	0,71	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESERVENAL	28.627	m ²
4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA	198	vv/m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESERVENAL	2.765	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	198	vv	EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESERVENAL	1.036	m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	180	vv	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TÉCNICA		

Estas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizada Preventiva

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VARICOB
	17,464

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo urbano estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el ordenamiento urbanístico. En consecuencia, se permite la realización de encuentros con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la dispersión del suelo vacante y la reducción superficial de las parcelas libres de edificación, impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales. Limitada a dar cobertura las acciones en terrenos de reserva dotacional, con finalidad geográfica y concentrada posibilitando la colmatación residual del espacio suelo existente.

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle contendrá la definición de las viviendas y parcelas propuestas en la ordenación, respetando en la ordenación, la posibilidad de ampliar determinadas secciones de veres existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con veredas urbanas adyacentes, y podrá planear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

VI. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0.2300	35.044,80	27.871,72	3.096,86	4.076,22

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	115.185	m ²
---	---------	----------------

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Los establecidos en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	

III. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR		
3. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	1 CUARTRIENIO		

OTRAS DETERMINACIONES

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Los establecidos en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	

(*) Se prevé su desarrollo en 2016, que es cuando culmina la concesión de explotación, denominada "El Minervo", de Arenas Sillcas.

00066390

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-22 LAS MARAS 2
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN
	MEJORA COMPLECIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	363
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (0):	2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.L.	20,281	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7,727
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7,727
3. EDIFICABILIDAD	0,38	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	6,519
4. DENSIDAD	19,72	vw./has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	1,208
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (0):	40	vw.	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCARRA:	-
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	34	vw.		

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARICOR	m ²
3. Asociado al suelo proyectado se reservada un mínimo de 39 plazas de aparcamiento públicos.	3.110	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR SUNC-29
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1
VIVIENDA TRADICIONAL PROTEGIDA	0,6
SERV. TERCARIOS: COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el medio urbano previsto en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la densidad y la altura superior a la permitida en el suelo no urbanizable, así como la existencia de viviendas protegidas, justifican la necesidad de adoptar medidas de ordenación pormenorizada que permitan garantizar la coherencia existente en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. Por ello, la presente revisión decide aportar su ordenación pormenorizada posibilitando la colmatación residencial del espacio suelo vacante existente.

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinados sectores de varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con barrios urbanos adyacentes, y podrá plantear aparatos puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)				
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO				17.171

2. TIPOMORFOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN		SUPERFICIE DE SUELO	7,727	SUBSECTOR DE ORDENANZA
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)			40	ZO-VTP-1
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-ST)				

3. OBSERVACIONES				
------------------	--	--	--	--

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.				
ESTUDIO DE DETALLE		R. URBANIZACIÓN		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	X		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR			
4. PLAZOS PARA ORDENACIÓN DETALLADA.	1 CUATRIENIO			

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLENIENTES				
Los establecidos en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas				

00066390

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-25 LA OROPENDOLA 2
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(30)	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DE A.R.I.	11.424	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.486
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.486
3. DENSIDAD	0,21	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.486
4. EFICIENCIA	11,9	vw/m ² s	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.486
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(4)	13	vw	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.486
6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(5)	13	vw	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.486
7. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	13	vw	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.486
8. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	13	vw	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.486

Estas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizado Preceptivo

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS(8)	1.490	m ²
--------------------------------------	-----------------------	-----------	-------	----------------

Asociado al viario proyectado se reservaron un mínimo de 13 plazas de aparcamientos públicos.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-30			
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO				
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS-1), UIAS-2, UIAS-3	1,2			
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9			
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO	AP. OBIE	AP. SUBIE	CESIÓN	EXCESOS AP.
0,2465	2.982,20	2.556,91	284,11	142,18
(UA)	(UA)	(UA)	(UA)	(UA)

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con barrios urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	9.944	m ²		
2. TIPOMORFOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN			
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS)	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SURZONA DE ORDENANZA
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	9.944	2.486	13	ZO-UIAS-1
3. OBSERVACIONES				

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA.	1 CUARTRIENIO
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Los establecidos en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

00066390

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-27 LA HERRADOURA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	
	MEJORA COMPLECIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A.V.P.:	-
		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(5):	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE A.R.I.	26.421	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.692	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	5.692	m ²
3. DENSIDAD	0,270	m ² /m ²	4. EFICIENCIA ENERGÉTICA	5,978	m ²
4. EFICIENCIA ENERGÉTICA	10,9	wh/m ² h	5. EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICACIONES EXISTENTES:	5,978	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(6):	28	vivi.	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	2,64	m ²
			Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	26	vivi.
			6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TÉCNICA(8):	-	m ²

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES		m ²	VARIC(9)	3.655	m ²
3. Acreditado al serlo adjudicado se reservará un mínimo de 28 plazas de aparcamiento público					

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-31
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA ENERGÉTICO	
VIVIENDE UNIFAMILIAR ASIGADA (ZO-UIAS-1) (IAS-2) (IAS-3)	1,2
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-S1-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA m ²)	AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0.2300	6.830,40	5.469,03	607,67	753,70

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle contendrá la definición de las alineaciones y niveles proyectados en la ordenación urbanística, y deberá, en su caso, contemplar secciones de veros orientales, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá planear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	22.766 m ²

2. TIPOMORFOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
	22.766	5.692	28	ZO-UIAS-1

3. OBSERVACIONES	
------------------	--

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. PLAZOS PARA ORD DETALLADA.	1 CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m ²
		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (S):	-
			vw

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	176.135 m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	39.169 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	34.549 m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,222 m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	27.625 m ²
4. DENSIDAD	11,47 vv./has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	6.924 m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	202 vv.	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	4.620 m ²
		Nº DE VIVIENDAS EQUIPAMIENTO O PRIVADO:	

2. Estas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizada Preceptiva.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m ² /100m ² hecho	S/Ord. Plan Especial

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el medio urbano presente en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la presencia de viviendas unifamiliares y la existencia de reservas dotacionales, limitadas o dar cobertura las mismas existentes en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial.

Esta concentración motiva la opción de localizar reservas dotacionales en el interior del área de actuación, para garantizar la integración de las mismas en el entorno urbano. En el artículo 491 se esta por definir su ordenación pormenorizada o la formulación de un Plan Especial con la finalidad de acometer de manera particularizada la solución a esta problemática dada la posibilidad que existe de promover su disminución conforme a lo regulado en el artículo 56.4 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía por entender que podrían concurrir las circunstancias especiales a las que se refiere el citado artículo.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan Especial valorará la posibilidad de regular determinadas secciones de vias existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear apertura puntual de los ámbitos de permearbilidad la trama urbana. Asimismo establecerá las determinaciones oportunas para solucionar la problemática generada por la elección de la línea de no edificación de la carretera A-491.

Se prevé su desarrollo en 2016, para el estudio culminar la concesión de explotación, denominada: "El Mirador de Armas, Silesca".

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A determinar por el Plan Especial
3. OBSERVACIONES	

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de caracterización tipomorfológica ambiental de suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Letra establecidos en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-28 HUIJUELA DEL TIO PRIETO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN
	X



ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-29 ALMENDROS 2
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN
	MEJORA COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A.V.P.
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(5)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DE A.R.I.	124.723 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial
3. DENSIDAD	0,2 m ² /m ²
4. EXCESO	11 m ² /m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(6)	141
6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(6)	141
7. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
8. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
9. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
10. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
11. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
12. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
13. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
14. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
15. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
16. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
17. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
18. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
19. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
20. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
21. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
22. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
23. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
24. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
25. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
26. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
27. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
28. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
29. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
30. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
31. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
32. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
33. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
34. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
35. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
36. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
37. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
38. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
39. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
40. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
41. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
42. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
43. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
44. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
45. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
46. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
47. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
48. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
49. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
50. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
51. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
52. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
53. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
54. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
55. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
56. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
57. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
58. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
59. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
60. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
61. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
62. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
63. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
64. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
65. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
66. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
67. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
68. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
69. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
70. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
71. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
72. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
73. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
74. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
75. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
76. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
77. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
78. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
79. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
80. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
81. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
82. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
83. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
84. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
85. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
86. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
87. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
88. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
89. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
90. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
91. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
92. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
93. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
94. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
95. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
96. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
97. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
98. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
99. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
100. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIACIONES
	22.123

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR.SUNC.31
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
VIVIENDAS UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS) (ZO-UIAS-3)	1,2
SERV. TERCARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-S1-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA m ²)	AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0.2300	30.780,00	25.817,08	2.846,57	2.094,35

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle consistirá en la definición de las alineaciones y parcelas propuestas en la ordenación urbanística, y evaluar la posibilidad de ampliar determinadas secciones de veredas existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con veredas urbanas adyacentes, y podrá planear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	102.600 m ²
---	------------------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS)	102.600	25.650	141	ZO-UIAS-1
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-S1)				

3. OBSERVACIONES

--

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
A DETERMINAR	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
3. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA.	1 CUATRIENIO

II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	

(*) Se prevé su desarrollo en 2016, que es cuando culmina la concesión de explotación, denominado "El Minoero", de Arenas S.Licosa.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A.V.P.
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(5)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DE A.R.I.	124.723 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial
3. DENSIDAD	0,2 m ² /m ²
4. EXCESO	11 m ² /m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(6)	141
6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(6)	141
7. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
8. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
9. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
10. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
11. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
12. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
13. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
14. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
15. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
16. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
17. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
18. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
19. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
20. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
21. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
22. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
23. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
24. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
25. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
26. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
27. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
28. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
29. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
30. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
31. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
32. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
33. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
34. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
35. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
36. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
37. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
38. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
39. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
40. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
41. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
42. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
43. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
44. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
45. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
46. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
47. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
48. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
49. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
50. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
51. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
52. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
53. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
54. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
55. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
56. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
57. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
58. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
59. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
60. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
61. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
62. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
63. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
64. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
65. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
66. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
67. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
68. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
69. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
70. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
71. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
72. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
73. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
74. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
75. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
76. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
77. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
78. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
79. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
80. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
81. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
82. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
83. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
84. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
85. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
86. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
87. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
88. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
89. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
90. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
91. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
92. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
93. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
94. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
95. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
96. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
97. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
98. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
99. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109
100. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIACIONES
	22.123

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR.SUNC.31
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
VIVIENDAS UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS) (ZO-UIAS-3)	1,2
SERV. TERCARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-S1-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA m ²)	AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0.2300	30.780,00	25.817,08	2.846,57	2.094,35

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle consistirá en la definición de las alineaciones y parcelas propuestas en la ordenación urbanística, y evaluar la posibilidad de ampliar determinadas secciones de veredas existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con veredas urbanas adyacentes, y podrá planear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	102.600 m ²
---	------------------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS)	102.600	25.650	141	ZO-UIAS-1
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-S1)				

3. OBSERVACIONES

--

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
A DETERMINAR	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
3. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA.	1 CUATRIENIO

II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	

(*) Se prevé su desarrollo en 2016, que es cuando culmina la concesión de explotación, denominado "El Minoero", de Arenas S.Licosa.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-30 VALDEZAHARES
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	
	MEJORA	X
	COMPLECIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A.V.P.	-
		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(S)	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	68.134 m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	14.807 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	14.807 m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,217 m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	13.421 m ²
4. DENSIDAD	13,06 vv./has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	1.386 m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	89	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCERA:	- m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	80		

2. Estas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizada Preceptiva.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m ² /100m ² hecho	S.Ord. Plan Especial m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-31
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO

RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIVIENDAS Y 20 VIVIENDAS/HA	11,2
---	------

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UAV m ²)	AP. OBIE (UAV)	AP. SUBIE (UAV)	CESIÓN AP. (UAV)	EXCESOS AP. (UAV)
0,2300	17.768,40	14.103,42	1.567,05	2,097,93

V. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El Plan Especial valorará la posibilidad de mejorar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear apertura puntual de los ejes de permeabilizar la trama urbana. Asimismo, establecerá las determinaciones oportunas, para solucionar la problemática generada por la elección de la línea de no edificación de la carretera A-491.

Se prevé su desarrollo en 2016, que se cuantifica en la concesión de explotación, denominada "El Mirador", de Amas, S.lceps.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A determinar por el Plan Especial	

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las implicaciones urbanísticas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanzas de concentración hipomorfométrica similares del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidos en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas	

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR		
3. PLAZOS PARA ORDENACIÓN DETALLADA.	1. CUATRIENIO		

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-32 EXTENSION DEL SAUCE
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN
	MEJORA COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A.V.P.	-
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	40.887	m²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	9,073
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESERVENAL	9,073
3. DENSIDAD	0,22	m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESERVENAL	9,073
4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA	33	vw/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESERVENAL	7,159
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	33	vw	EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESERVENAL	14,59
6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	28	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TÉCNICA	-

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO				
RESERVAS DOTACIONALES				
RESERVA Nº 1: 10.000 m²				
RESERVA Nº 2: 10.000 m²				
RESERVA Nº 3: 10.000 m²				
RESERVA Nº 4: 10.000 m²				
RESERVA Nº 5: 10.000 m²				
RESERVA Nº 6: 10.000 m²				
RESERVA Nº 7: 10.000 m²				
RESERVA Nº 8: 10.000 m²				
RESERVA Nº 9: 10.000 m²				
RESERVA Nº 10: 10.000 m²				
RESERVA Nº 11: 10.000 m²				
RESERVA Nº 12: 10.000 m²				
RESERVA Nº 13: 10.000 m²				
RESERVA Nº 14: 10.000 m²				
RESERVA Nº 15: 10.000 m²				
RESERVA Nº 16: 10.000 m²				
RESERVA Nº 17: 10.000 m²				
RESERVA Nº 18: 10.000 m²				
RESERVA Nº 19: 10.000 m²				
RESERVA Nº 20: 10.000 m²				
RESERVA Nº 21: 10.000 m²				
RESERVA Nº 22: 10.000 m²				
RESERVA Nº 23: 10.000 m²				
RESERVA Nº 24: 10.000 m²				
RESERVA Nº 25: 10.000 m²				
RESERVA Nº 26: 10.000 m²				
RESERVA Nº 27: 10.000 m²				
RESERVA Nº 28: 10.000 m²				
RESERVA Nº 29: 10.000 m²				
RESERVA Nº 30: 10.000 m²				
RESERVA Nº 31: 10.000 m²				
RESERVA Nº 32: 10.000 m²				
RESERVA Nº 33: 10.000 m²				
RESERVA Nº 34: 10.000 m²				
RESERVA Nº 35: 10.000 m²				
RESERVA Nº 36: 10.000 m²				
RESERVA Nº 37: 10.000 m²				
RESERVA Nº 38: 10.000 m²				
RESERVA Nº 39: 10.000 m²				
RESERVA Nº 40: 10.000 m²				
RESERVA Nº 41: 10.000 m²				
RESERVA Nº 42: 10.000 m²				
RESERVA Nº 43: 10.000 m²				
RESERVA Nº 44: 10.000 m²				
RESERVA Nº 45: 10.000 m²				
RESERVA Nº 46: 10.000 m²				
RESERVA Nº 47: 10.000 m²				
RESERVA Nº 48: 10.000 m²				
RESERVA Nº 49: 10.000 m²				
RESERVA Nº 50: 10.000 m²				
RESERVA Nº 51: 10.000 m²				
RESERVA Nº 52: 10.000 m²				
RESERVA Nº 53: 10.000 m²				
RESERVA Nº 54: 10.000 m²				
RESERVA Nº 55: 10.000 m²				
RESERVA Nº 56: 10.000 m²				
RESERVA Nº 57: 10.000 m²				
RESERVA Nº 58: 10.000 m²				
RESERVA Nº 59: 10.000 m²				
RESERVA Nº 60: 10.000 m²				
RESERVA Nº 61: 10.000 m²				
RESERVA Nº 62: 10.000 m²				
RESERVA Nº 63: 10.000 m²				
RESERVA Nº 64: 10.000 m²				
RESERVA Nº 65: 10.000 m²				
RESERVA Nº 66: 10.000 m²				
RESERVA Nº 67: 10.000 m²				
RESERVA Nº 68: 10.000 m²				
RESERVA Nº 69: 10.000 m²				
RESERVA Nº 70: 10.000 m²				
RESERVA Nº 71: 10.000 m²				
RESERVA Nº 72: 10.000 m²				
RESERVA Nº 73: 10.000 m²				
RESERVA Nº 74: 10.000 m²				
RESERVA Nº 75: 10.000 m²				
RESERVA Nº 76: 10.000 m²				
RESERVA Nº 77: 10.000 m²				
RESERVA Nº 78: 10.000 m²				
RESERVA Nº 79: 10.000 m²				
RESERVA Nº 80: 10.000 m²				
RESERVA Nº 81: 10.000 m²				
RESERVA Nº 82: 10.000 m²				
RESERVA Nº 83: 10.000 m²				
RESERVA Nº 84: 10.000 m²				
RESERVA Nº 85: 10.000 m²				
RESERVA Nº 86: 10.000 m²				
RESERVA Nº 87: 10.000 m²				
RESERVA Nº 88: 10.000 m²				
RESERVA Nº 89: 10.000 m²				
RESERVA Nº 90: 10.000 m²				
RESERVA Nº 91: 10.000 m²				
RESERVA Nº 92: 10.000 m²				
RESERVA Nº 93: 10.000 m²				
RESERVA Nº 94: 10.000 m²				
RESERVA Nº 95: 10.000 m²				
RESERVA Nº 96: 10.000 m²				
RESERVA Nº 97: 10.000 m²				
RESERVA Nº 98: 10.000 m²				
RESERVA Nº 99: 10.000 m²				
RESERVA Nº 100: 10.000 m²				

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR.SUNC-31
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS)	1,2
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-SI-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA m²)	10.887,60	AP. SUBJE (UA)	8.422,02	CESIÓN AP. (UA)	935,78	EXCESOS AP. (UA)	1.529,80
-------------------	-----------	----------------	----------	-----------------	--------	------------------	----------

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle con carácter de definitivos y reservas pendientes en la ordenación urbanística, y además la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con barrios urbanos adyacentes, y poder planear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	36.290	m²
---	--------	----

2. TIPOMORFOLOGÍA

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MÁX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS)	36.290	9,073	33	ZO-UIAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-SI)				

3. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
	1 CUATRIENIO	
4. PAZOS PARA ORD DETALLADA.		

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-33 CANTARRANAS OESTE
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN
	MEJORA COMPLECIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A.V.P.
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(5)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DE A.R.I.	43.276 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial
3. DENSIDAD	0,2 m ² /m ²
4. EDIFICABILIDAD	8,806 m ² /m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(6)	8,806
6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	8,806 m ²
6.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	8,806 m ²
7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7,972 m ²
7.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7,972 m ²
8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1,554 m ²
8.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1,554 m ²

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	6.173 m ²
RESERVAS DOTACIONALES	6.173 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-28
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
--------------------------	-----

VIVIENDAS UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS-1, UIAS-2, UIAS-3)	1,2
---	-----

SERVICIOS TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9
--	-----

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. SOB. (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2360	10.567,20	9.191,88	1.021,31
			354,01

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con barrios urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)
--

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	35.223 m ²
---	-----------------------

2. TIPOMORFOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN
-------------------	-------------------------

WIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS)	35.223	8.806	36	SUBZONA DE ORDENANZA	ZO-UIAS-1
--	--------	-------	----	----------------------	-----------

SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)					
------------------------------	--	--	--	--	--

3. OBSERVACIONES	
------------------	--

ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X

2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
-------------------------	--------------

4. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	1. CUATRIENIO
-------------------------------	---------------

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.
--

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
------------------------------	--

2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
-------------------------	--------------

4. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	1. CUATRIENIO
-------------------------------	---------------

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo urbano, mejorando las condiciones de integración en el medio urbano previsto en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la dispersión del suelo existente y la reducida superficie de las parcelas, líneas de edificación, impiden la consolidación en su interior de las reservas dotacionales destinadas a dar cobertura al suelo urbano. Por ello, la presente revisión decide aportar su ordenación pormenorizada posibilitando la colmatación residencial del escaso suelo existente.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-34 PRIVCA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (I)	-	vv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	31.068	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.638
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	6.638
3. EDIFICABILIDAD	0,22	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	5.187
4. DENSIDAD	14,48	vv/Áreas	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.451
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (I)	45	vv.	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	34	vv.		

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARGC (B)	m ²
		3.717

Se exige de la dotación de aparcamiento público, no obstante la actuación viaria AA-19 propuesta por la Revisión del Plan General, que discurre por el límite oriental del ámbito, se reservará un mínimo de 35 plazas.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-31
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2
VIVI UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS-1, UIAS-2, UIAS-3)	0,9
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO	AP. ORBE	AP. SURBE	CESIÓN	EXCESOS AP.
(UA)	(UA)	(UA)	(UA)	(UA)
0,2300	8.205,60	6.430,94	7.14,55	1.060,11

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá planificar aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	27.351	m ²
---	--------	----------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBSECTOR DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS)	27.351	6.638	45	ZO-UIAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)				

3. OBSERVACIONES

Este área se ve afectado por la vía pecuaria Cortel de Puerto Real en una superficie de siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 a 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR	
4. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	1. CUATRIENIO	

III. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Los establecidos en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

00066390

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-35 LOS DESMONTADOS 2
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP: Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.	57.632 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial
3. EDIFICABILIDAD	0,1875 m ² /m ²
4. DENSIDAD	9,35 viv./ha
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	55 viv.
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	41 viv.
6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	10.806 m ²
6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	10.806 m ²
EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	8.698 m ²
EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	2.108 m ²
6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCERÍA:	- m ²

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VIARIO
35m ² /100m ² techo	S/Ond. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.	
ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-48

COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIVIENDAS Y 20VIVIENDAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO (UA) m ²	0,225
AP. ORBE (UA)	12.967,20
AP. SUBE (UA)	11.671,00
AP. SOBRE (UA)	1.296,20
EXCESOS AP. (UA)	0,00
EXCESOS AP. (UA)	0,00

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable establecido, las medidas oportunas para garantizar la correcta gestión del suelo urbano, y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada en áreas de contorno de centralidad local en el interior de estas urbanizaciones, así como en las grandes concurridas existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido afianzar los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario el desarrollo de una política de ordenación pormenorizada que permita la cualificación adecuada de las parcelas, resolviendo los aspectos relativos a la configuración ambiental, urbanística, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles alteraciones que pudieran producirse. La pormenorización de la ordenación a nivel de la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior posibilita la definición de las condiciones de actuación que se aplicarán a la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en el presente Plan, que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ámbitos centrales del área. El presente Plan General ha definido un conjunto de reservas y edificios que, a modo de directrices, deben ser desarrollados por el prescriptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estos criterios y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A determinar por el Plan Especial
2. OBLIGANZA DE APLICACIÓN	A establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenamiento de caracterización tipomorfológica similar al suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA.	2 CUATRIENIO

OTRAS DETERMINACIONES	
P. URBANIZACIÓN	X
A. DETERMINAR	
2. CUATRIENIO	

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-38 IMBRUSQUETAS LAS CIFRAS-ALBARIZAS
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN
	MEJORA
	COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (0)	-	viv

0. Esta determinación tiene el carácter de Normativa de Planificación Urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.	95.472	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	17.900	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	17.900	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1875	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	13.298	m ²
4. DENSIDAD	9,5	viv/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	4.603	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	91	viv.			
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	69	viv.	1.6.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCERARIA:	-	m ²

0. Esta determinación tiene el carácter de Normativa de Planificación Urbana.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VIVIARIO
35m ² /100m ² techo	3ºOrd. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUN-C-51
-----------------	-------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIVHAS Y 20VIVHAS	1,2
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA, m ²)	AP. SOBJE (UA)	GESTIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,225	21.481,20	19.334,00	2.147,20
		0,00	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en el presente Plan Especial, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ámbitos centrales del área. El presente Plan General ha definido un conjunto de criterios y objetivos de ordenación que, a modo de directrices, deben ser desarrollados por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior (0). Estos criterios y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.18 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A determinar por el Plan Especial
2. OBLIGANZA DE APLICACIÓN	A establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenamiento de concentración tipomorfológica similar al suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA		2 CUATRIENIO

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

0. El Plan Especial respetará la línea de Deslinde Técnico del Dominio Público Hidráulico que se refleja en los Planos de Ordenación Completa del presente Plan General, salvo que exista un deslinde del Dominio Público Hidráulico aprobado de conformidad con el Reglamento del D.P.H de 2008 o norma que lo sustituya, en cuyo caso se asumirá el mismo

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-39 VILLARANA DE LAS ARENILLAS
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN
	MEJORA
	COMPLECIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (I)	-	vw

0. Esta determinación tiene el carácter de Normativa de Planificación Urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.	28.426	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.330
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	5.330
3. EDIFICABILIDAD	0,1875	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	4.265
4. DENSIDAD	9,5	vw/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	1.065
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	27	vw		
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	22	vw	6.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-

0. Esta determinación tiene el carácter de Normativa de Planificación Urbana.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VIARIO
	570m ² Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUN-C-52
-----------------	-------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIVIENDAS Y 20 VIVIENDAS	1,2
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA) m ²	AP. SOBJE (UA)	GESTIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,225	5.756,26	639,585	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en el presente Ficho que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ámbitos centrales del área. El presente Plan General ha delimitado un conjunto de criterios y objetivos de actuación que, en modo de directrices, deben ser desarrollados por el prescriptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estos criterios y el Plan Especial deberá contemplar la integración ambiental de los arroyos de Villarana y El Presalido y deberán ser informados por la Agencia Andaluza del Agua.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A determinar por el Plan Especial
2. OBTENIENZA DE APLICACIÓN	A establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de los tipos de edificaciones autorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenamiento de concentración tipomorfológica similar al suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR		
3. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	2 CUATRIENIO		

0. El Plan Especial respetará la línea de Deslinde Técnico del Dominio Público Hidráulico que se refleja en los Planos de Ordenación Completa del presente y Plan General, salvo que exista un deslinde del Dominio Público Hidráulico aprobado de conformidad con el Reglamento del D.P.H de 2008 o norma que lo sustituya, en cuyo caso se asumirá el mismo

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de edificaciones irregulares del suelo no urbanizable establecido, las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el entorno urbano, así como la mejora de la permeabilidad de la red viaria, resolviendo su desdoblación con el resto del tejido urbano, y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estos barrios, así como la integración de las grandes construcciones existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos.
La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario abordar la ordenación de este espacio con un nivel de información suficiente y corresponsable ambiental, urbanístico, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles afectaciones que pudieran producirse. La pormenorización de la ordenación a través de la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior posibilita la integración de las propuestas afectadas en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en el presente Ficho que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ámbitos centrales del área. El presente Plan General ha delimitado un conjunto de criterios y objetivos de actuación que, en modo de directrices, deben ser desarrollados por el prescriptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estos criterios y el Plan Especial deberá contemplar la integración ambiental de los arroyos de Villarana y El Presalido y deberán ser informados por la Agencia Andaluza del Agua.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-40 CARRERA DE SAN LUCAR 1
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (I)	-	vw

0. Esta determinación tiene el carácter de Pormenorizada Pormenorizada

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.	26.374	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.946
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	4.946
3. EDIFICABILIDAD	0,1875	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	3.415
4. DENSIDAD	7,8	vw/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	1.531
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (I)	21	vw	1.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	14	vw		

0. Esta determinación tiene el carácter de Pormenorizada Pormenorizada

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VIARIO
35m ² /100m ² techo	5 ^o Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUN-C-53
-----------------	-------------

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de edificaciones irregulares del suelo no urbanizable establecido, las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el tejido urbano, así como la mejora de la calidad ambiental y la seguridad, incidir en la mejora de la permeabilidad de la red viaria, resolviendo su desdoblación con el resto del tejido urbano, y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estos barrios, mejorando así la integración con las grandes construcciones existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario abordar la ordenación de este espacio con un nivel de información suficiente y consecuentemente con un grado de detalle que permita la ejecución de las actuaciones de carácter urbanístico, ambiental, urbanístico, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles afectaciones que pudieran producirse. La pormenorización de la ordenación a través de la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior posibilita la integración de las actuaciones de carácter urbanístico en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en la presente ficha que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ambas centrales del área. El presente Plan General no define un conjunto de criterios y objetivos de actuación que, a modo de directrices, deban ser desarrollados por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estos criterios y el Plan Especial (I) deberá contemplar la integración ambiental de los arroyos de Villaroma y El Presalido y deberán ser informados por la Agencia Andaluza del Agua.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A determinar por el Plan Especial
2. OBTENIENZA DE APLICACIÓN	A establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de los tipologías edificatorias adoptadas, examinará preferentemente, la regulación de las zonas de ordenamiento de concurrencia tipomorfológica similar al suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General. El presente área se ve afectado por la vía pecuaria Vivero del Presalido en la superficie concreta recogida en el Libro VI del documento de la Revisión del PGOU, siendo de aplicación lo establecido en los apartados 3 a 9 del artículo 8.2.6 de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
	X	X
	A DETERMINAR	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	2 CUATRIENIO	
	2 CUATRIENIO	

III. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

0. El Plan Especial respetará la línea de Destilado Técnico del Dominio Público Hidráulico que se refleja en los Planos de Ordenación Completa del presente Plan General, salvo que exista un sustitutivo del Dominio Público Hidráulico aprobado de conformidad con el Reglamento del D.P.H de 2008 o norma que lo sustituya; en cuyo caso se asumirá el mismo

00066390

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-11 PAGO ALMAJARA LA NEGRA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION
	MEJORA COMPLECIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP: Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.	129.019 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial
3. EDIFICABILIDAD	0,1875 m ² /m ²
4. DENSIDAD	8 viv./ha
5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	24.192 m ²
6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	104 viv.
7. Nº DE VIVIENDAS BASTANTES	75 viv.
8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	24.192 m ²
9. EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	16.699 m ²
10. EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	7.493 m ²
11. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	24.192 m ²
12. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	24.192 m ²

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VIARIO
35m/7100m ² hecto	S/Ord. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH	
ÁREA DE REPARTO	AR-SUNG-54

COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIVHAS Y 20VIVHAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO (UA m ²)	29.030,40
AP. SUBIE (UA)	26.128,00
CESIÓN AP. (UA)	2.902,40
EXCESOS AP. (UA)	0,00

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable establecido, las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y su integración en el tejido urbano, resolviendo su desarticulación con el resto del tejido urbano y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concentrada en áreas de contorno de centralidad local en el interior de estos barrios, así como en las grandes concurvas existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.

La estrategia instrumentada en el Nuevo Plan General en relación con la regularización de este asentamiento ha sido definir los aspectos relativos a la ordenación pormenorizada al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario que la ordenación de este barrio se realice de acuerdo con las características y condiciones actualizadas, urbanísticas, dotacional e infraestructural del ámbito sin desvirtuar el principal objetivo de la actuación que es promover la regularización de las edificaciones consolidadas, lo cual implica minimizar las posibles alteraciones que pudieran producirse. La pormenorización de la ordenación a nivel de la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior posibilita la definición de las condiciones de actuación y la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en el presente Plan, que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ámbitos centrales del área. El presente Plan General ha definido un conjunto de reservas y edificios que, a modo de directrices, deben ser desarrollados por el prescriptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estos criterios y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

Se prevé su desarrollo en 2016, que es cuando culmina la concesión de explotación, denominada "El Mineveo", de Arenas Silióneas.

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenamiento de caracterización (tipomorfología similar) del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA.	2 CUATRIENIO

OTRAS DETERMINACIONES	
P. URBANIZACIÓN	X

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-47 PAGO LAS ANIMAS
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (I)	-	vv

Este determinación tiene el carácter de Pormenorizada Preceptiva

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL A.R.	32.087	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.191,3	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	5.497,3	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,1929	m ² /m ²	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	3.653,3	m ²
4. DENSIDAD	5	vv/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.835	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	17	vv	6.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCERA	700	m ²
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	11	vv			

Este determinación tiene el carácter de Pormenorizada Preceptiva

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VIARIO
35m ² /100m ² techo	3ºOrd. Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y AIROVECH

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-55
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIVHAS Y 20 VV/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA) (m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBIE (UA)	GESTIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,225	7.219,57	6.497,61	721,95	0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La presencia de suelo vacante en proporciones suficientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales establecidas en la presente ficha que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ámbitos centrales del área. El presente Plan General ha definido un conjunto de criterios y objetivos de actuación que, a modo de directrices, deben ser desarrollados por el prescriptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estos criterios y el Plan Especial deberá contemplar la integración ambiental de los arroyos de Villarame y el Presidlo y deberán ser informados por la Agencia Andaluza del Agua.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenamiento de concentración tipomorfología similar al suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General. La presente área se ve afectada por el trazado de la vía peatonal Venado del Presidlo en la superficie concreta recogida en el Libro VI del documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 a 8 del artículo 3.2.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
1. SISTEMA DE DESARROLLO	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA:		2 CUATRIENIO

El Plan Especial respetará la línea de Deslinde Técnico del Dominio Público Hidráulico que se refleja en los Planos de Ordenación Completa del presente Plan General, salvo que exista un deslinde del Dominio Público Hidráulico aprobado de conformidad con el Reglamento del D.P.H de 2008 o norma que lo sustituya; en cuyo caso se asumirá el mismo

00066390

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-43 CANTARRANAS 4
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN
	MEJORA COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP: Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(II)
	m ² -
	vw -

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	36,044 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial
3. EDIFICABILIDAD	0,21 m ² /m ²
4. DENSIDAD	11,37 vw/Área
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(II)	41
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	35
6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7,589 m ²
6.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1,072 m ²
6.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	6,517 m ²
6.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1,072 m ²
6.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	1,072 m ²
6.6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1,072 m ²

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS(III)
	5,690 m ²

(II) Se exige de la dotación de aparcamiento público.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARO Y APROVECH.	
ÁREA DE REPARO	AR-SUNC-3
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
VIVI UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS1, UIAS-2, UIAS-3)	1,2
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO	AP. ORBE	CESIÓN	EXCESOS AP.
(UA/m ²)	(UA)	(UA)	(UA)
0,2300	9,10680	7,46094	816,86
		829	

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.
El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá planificar aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	30,354 m ²

2. TIPOMORFOLOGÍA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS)	SUPERFICIE DE SUELO MAX. EDIFICABILIDAD Nº DE VIVIENDAS SURZONA DE ORDENANZA
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	30,354 7,589 41 ZO-UIAS-1
3. OBSERVACIONES	

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	P. URBANIZACIÓN
	X
4. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	A. DETERMINAR
	1 CUATRIENIO

Los establecidos en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el medio urbano previsto en el nuevo modelo de ciudad. En este caso no se trata de una actuación de rehabilitación sino de una actuación de regularización. La disposición del suelo vacante no reducida superficie de las parcelas, líneas de edificación impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales; llamadas a dar cobertura las carencias existentes en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. Por ello, la presente Revisión decide aportar su ordenación pormenorizada posibilitando la colonización residencial del espacio suelo vacante existente.

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL	
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-44 HOYO 15
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN
	MEJORA COMPLECIÓN
	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (I)	-	vv

0. Esta determinación tiene el carácter de Normativa de Planificación Urbanística

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DE LA R.L.	27.194	m ²		
2. USO GLOBAL	Residencial			
3. EDIFICABILIDAD	0,22	m ² /m ²	6,091	m ²
4. DENSIDAD	7,72	vv/has	5,344	m ²
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (I)	21	vv.	747	m ²
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	18	vv.		
6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCARIA.				

0. Estas determinaciones tienen el carácter de Normativa de Planificación Urbanística

II. SUELO DOTACIONAL PUBLICO

RESERVAS DOTACIONALES	VARIACION	m ²	m ²
		2.833	

0. Asociado al suelo proyectado se reservan un mínimo de 30 plazas de aparcamientos públicos.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNG-31
-----------------	------------

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS-1, UIAS-2, UIAS-3)	1,2
SERV. TERCARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA m ²)	AP. ORJE (UA)	AP. SUBIE (UA)	CESTION (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2300	7,30920	5,629904	625,45	1,05471

IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE DETALLE.

El estudio de Detalle considerará la delimitación de las viviendas y locales proyectados en la edificación, permitiendo y delimitando la posibilidad de realizar determinadas secciones de suelos existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y poder planear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	24.361	m ²
---	--------	----------------

2. TIPOLOGÍA

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBSECCIÓN DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS)	24.361	6,091	21	ZO-UIAS-1
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-ST)				

3. OBSERVACIONES

Este plan se redacta por la única empresa Veredas de Villanueva en la superficie concreta recogida en el Libro VI del Documento de la Revisión del PGOU junto de aplicación lo establecido en los apartados 5 y 8 del artículo 8.6.6. de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR	
4. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA.	1. CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

(*) Se prevé su desarrollo en 2016, que es cuando culmina la concesión de explotación, denominada "El Minoero", de Arenas Sificeras.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS T.04 CRECIMIENTO COSTA OESTE 4
II. OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PROMENORIZADA (0)	
<p>El sector se encuentra incluido en el Área de Oportunidad Metropolitana ZERPIA-2 "Cantarranas", identificado en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, cuyas finalidades básicas se centran en impulsar la dimensión turística de El Puerto de Santa María en claves de excelencia funcional (funciones turísticas reguladas) y paisajística (protección del espacio libre y de la dimensión ambiental del proyecto urbano o desarrollo) al objeto de incrementar su competitividad en el marco subregional, y favorecer la correcta integración urbana de las áreas de urbanización irregular que afloran este ámbito territorial.</p> <p>Esta estrategia aludida ha provocado el establecimiento de una canalización diversa de los sectores de suelo urbanizable incorporados en el área de oportunidad, con el fin de garantizar el correcto desarrollo urbano, a la vez de contribuir a desarrollar eficazmente las dinámicas y criterios de ordenación del POTUC, conforme al modelo de ciudad que se plantea en el presente Plan General de Ordenación Urbana.</p> <p>Para el presente sector, dado su escala y su localización adyacente a áreas de regeneración, se ha optado por diseñar una caracterización residencial que permita introducir una cierta lectura pedagógica, desarrolle una oferta razonable de vivienda protegida que enriquezca la textura social de esta zona de ciudad, ayude al equilibrio funcional a través de la implantación de funciones comerciales de proximidad y promueva, desde la ordenación de las reservas dotacionales establecidas en el diseño de microcentralidades urbanas, la mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la legibilidad del espacio urbano.</p>	
0). Determinación de la ordenación PromenORIZADA Preceptiva.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE		
II. CATEGORÍA DE SUELO	SECTORIZADO		
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	54.434 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	19.597 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	14.698 m ²
3. DENSIDAD	22,41 viv/has	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCERA PROPUESTA	1.959 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VV. (I)	122	8.3. MIN. EDIF. ESTABLE. HOTELEROS	-
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,36 m ² /m ²	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	2.940 (39) m ²
6. EDIF. DESTINADA A VP	51.145 m ²	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-
7. NÚMERO MÍNIMO DE VV. VP (I)	52	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	-
I) Estas determinaciones tienen el carácter de PromenORIZADA Preceptiva			
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE HEPARTO	A.R.1. CRECIMIENTO COSTA OESTE		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL		
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA		
	ACT. ECONÓMICAS	WV. LIBRE RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	0,2804 UAJ/m ²
		WV. LIBRE RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	1,15
		WV. LIBRE MIXTO RESID. ZERPIA/USERV. TERCARIOS	1,1
		WV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD/SERVICIOS TERCARIOS	1
		WIENDA PROTEGIDA	0,6
		SERVICIOS TERCARIOS	0,9
		APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1
		ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	0,75
		INDUSTRIAL	0,8
		LOGÍSTICO	0,8
		SERVICIOS AVANZADOS	0,8
		GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25
		ESTACIONES DE SERVICIO	1,2
		EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
		CALIDAD AMBIENTAL	1
		URBANIZACIÓN	0,95
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
17.897,25	13.740,16	1.526,69	2.570,41
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
TOTAL	-		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VARIO (m ²)
8/ort.1.7.2º)a) LOJUA y RP	8/ort.1.7.2º)a) LOJUA y RP		S/ORD. P. P.
II. DETERMINACIONES VINCULANTES			
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación promenORIZADA a desarrollar por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura básica del sector (viviendo que define el límite occidental del sector, en continuidad con el establecido en el Área de Regeneración colindante "Camino Viejo de Roler") y el sistema de espacios libres previsto para integrar patrimonialmente a A-491) y continuar la articulación con el Sistema General de Espacios Libres SGLI-PJ-06 "Pinar del Obispo".			
El presente Plan General, al mejorar el trazado del resto del sector, así como la modificación del sistema de espacios libres, siempre que se asegure la funcionalidad, versatilidad y capacidad a cada uno de estos elementos, se garantiza la continuidad con el tejido urbano adyacente, no se produzca norma cuantitativa en la reserva dotacional y las modificaciones o introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. Será preciso realizar la labor de restauración previa, estando hasta tanto las plazas de ejecución suspendidas, hasta que el ejercicio del derecho minero se haya consolidado, y ello sin perjuicio de establecer las medidas disciplinarias y subsidiarias por el órgano competente de la Administración, si se incumplieren los plazos de restauración. Lo anterior sin perjuicio de que se pueda empusar o formular y tramitar el preceptivo instrumento de desarrollo.			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. Determinar, en el primer bienio.		
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrienio		
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8			
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12			
IV. OBSERVACIONES			
El número estimado de apartamientos turísticos es de 39.			
El número estimado de viviendas de este sector se determinan a la superficie concreta de Sistema General de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo N.º del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE
II. CATEGORÍA DE SUELO	SECTORIZADO
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	91.155 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial
3. DENSIDAD	22,49 viv/has
4. NÚMERO MÁXIMO DE VV. (N)	205
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,36 m ² /m ²
6. EDIF. DESTINADA A VP	8,614 m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VV. (VP)	87
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
A.R.1. CRECIMIENTO COSTA OESTE	
1. ÁREA DE HEPARTO	0,2804 UAJ/m ²
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	1,15
3. COEFF. DE HOMOGENIZACIÓN	1,25
USO Y TIPOLOGÍA	
RESIDENCIAL	
ACT. ECONÓMICAS	
VV. LIBRE RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	
VV. LIBRE RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	
VV. LIBRE MIXTO RESID. ZERPIA/USERV. TERCARIOS	
VV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD/SERVICIOS TERCARIOS	
VIVIENDA PROTEGIDA	
SERVICIOS TERCARIOS	
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	
INDUSTRIAL	
LOGÍSTICO	
SERVICIOS AVANZADOS	
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	
ESTACIONES DE SERVICIO	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	
CALIDAD AMBIENTAL	
URBANIZACIÓN	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	23.009,23
5. APROV. SUBJETIVO (UA)	2.556,59
6. CESION APROV. (UA)	6.801,86
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
SG RV B 3.12	743 m ²
SG RV B 3.14	1.147 m ²
TOTAL	1.890 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)
s/ant.1.7.2º) LOJA y RP	s/ant.1.7.2º) LOJA y RP
MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VARIO (m ²)
5/ord. P. P.	5/ORD. P. P.
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura vial propuesta para garantizar una correcta articulación y permeabilidad con las áreas de regulación colindantes, así como el establecimiento de las medidas pertinentes para preservar la Laguna de Contreras y su entorno.	
El Plan Parcial podrá matizar el trazado de vialario gratuito, así como la morfología del sistema de espacios libres, siempre se no se denature el objetivo de establecer la continuidad con el tejido urbano existente. Las reservas dotacionales deberán localizarse, preferentemente, en proximidad con las Áreas de Regulación del Entorno.	
OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. Determinar, en el primer hito.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º. Cuatrienio
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Los establecimientos con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.2	
IV. OBSERVACIONES	
El número estimado de plazas hoteleras es de 71.	
El número estimado de plazas de ocio es de 92.	
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinaron a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo V del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

SUS T.05 CRECIMIENTO COSTA OESTE 5

II. OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (0)

El sector se encuentra incluido en el Área de Oportunidad Metropolitana ZERPIA-2 "Contreras", identificada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, cuyas finalidades básicas se centran en impulsar la dimensión turística de El Puerto de Santa María en claves de excelencia funcional (funciones turísticas reguladas) y patagética (protección del espacio libre y de la dimensión ambiental del proyecto urbano a desarrollar) al objeto de incrementar su competitividad en el marco subregional, y favorecer la correcta integración urbana de las áreas de urbanización irregular que afloran este ámbito territorial.

Esta estrategia actual ha provocado el establecimiento de una caracterización diversa de los sectores de suelo urbanizable incorporados en el área de oportunidad, considerando el modo de actuación que se debe desarrollar, así como la vez de contribuir a desarrollar encaminando las directrices y criterios de ordenación del POBC, conforme al modo de actuación que se debe desarrollar en el presente Plan General.

Para el presente sector, dado su escala y su localización adyacente a áreas de regulación, se ha optado por diseñar una caracterización residencial que permita introducir una cierta lectura patagética, desarrollar una oferta razonable de vivienda protegida que enriquezca la textura social de esta zona de ciudad, ayude al equilibrio funcional a través de la implantación de funciones comerciales de proximidad y promueva, desde la ordenación de las reservas dotacionales, establecidas y el diseño de microcentralidades urbanas, la mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la legibilidad del espacio urbano.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

SUS R.02 CRECIMIENTO COSTA OESTE 6

III. OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (0)

El sector se encuentra incluido en el Área de Oportunidad Metropolitana ZERPJA-2 "Castellanos" identificada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, cuyos fundamentos básicos se encuentran en el artículo 1.º del Decreto 10/2012, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, y en el artículo 1.º del Decreto 10/2012, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, y en el artículo 1.º del Decreto 10/2012, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. Este sector se encuentra incluido en el Área de Oportunidad Metropolitana ZERPJA-2 "Castellanos" identificada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, cuyos fundamentos básicos se encuentran en el artículo 1.º del Decreto 10/2012, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, y en el artículo 1.º del Decreto 10/2012, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, y en el artículo 1.º del Decreto 10/2012, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.

El sector se encuentra incluido en el Área de Oportunidad Metropolitana ZERPJA-2 "Castellanos" identificada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, cuyos fundamentos básicos se encuentran en el artículo 1.º del Decreto 10/2012, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, y en el artículo 1.º del Decreto 10/2012, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, y en el artículo 1.º del Decreto 10/2012, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. Este sector se encuentra incluido en el Área de Oportunidad Metropolitana ZERPJA-2 "Castellanos" identificada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, cuyos fundamentos básicos se encuentran en el artículo 1.º del Decreto 10/2012, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, y en el artículo 1.º del Decreto 10/2012, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, y en el artículo 1.º del Decreto 10/2012, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.

0). Determinación de la ordenación Pormenorizada Preceptiva.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO		SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	300.607 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	108.219 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	81.164 m ²
3. DENSIDAD	22,35 viv/hab	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCERÍA PROPUESTA	10.821 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. (I)	672	8.3. MIN. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	8.117 (232) m ²
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,36 m ² /m ²	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	8.117 (108) m ²
6. EDIF. DESTINADA A V.P.	28.408 m ²	8.6. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. (IPI)	285	8.7. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m ²

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

I. ÁREA DE REPARTO		A.R.1. CRECIMIENTO COSTA OESTE	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		RESIDENCIAL	
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN		VIV. LIBRE-RESIDENCIAL/ALTA DENSIDAD	
		VIV. LIBRE-RESIDENCIAL/MEDIA DENSIDAD	
		VIV. LIBRE-RESIDENCIAL/BAJA DENSIDAD	
		VIV. LIBRE PARA SECTOR MUYO RESIDENCIAL/MEDIA DENSIDAD/SERVICIOS, TERCARIOS	
		VIVIENDA PROTEGIDA	
		SERVICIOS TERCARIOS	
		APARTAMENTOS TURÍSTICOS	
		ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	
		INDUSTRIAL	
		LOGÍSTICO	
		SERVICIOS AVANZADOS	
		GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	
		ESTACIONES DE SERVICIO	
		EQUIPAMIENTO PRIVADO	
CALIDAD AMBIENTAL		URBANIZACIÓN	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO		6. CESIÓN APROY. (UA)	
4. APROY. OBJETIVO (UA)		8.430,398	
5. APROY. SUBJETIVO (UA)		75.879,82	
6. CESIÓN APROY. (UA)		7. EXCESOS APROY. (UA)	
10.4.232,46		21.922,67	

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

SG EL PU.06.2 PINAR DEL OBISPO	37.744 m ²
SG RV.8-1.1.4	2.780 m ²
SG RV.8-2.4	674 m ²
SG RV.8-10	15.227 m ²
TOTAL	56.425 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)
s/art. 17.1.º y 1.º LOUJA y RP	s/art. 17.1.º y 1.º LOUJA y RP
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)
s/art. 17.1.º y 1.º LOUJA y RP	s/art. 17.1.º y 1.º LOUJA y RP
MIN. CESIÓN DE VARIOS (m ²)	
S/ORD. P. P.	

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º. Cuatrienio
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
IV. OBSERVACIONES	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12	

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º. Cuatrienio
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
IV. OBSERVACIONES	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12	

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º. Cuatrienio
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
IV. OBSERVACIONES	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

SUS ST 08 CRECIMIENTO COSTA OESTE B

III. OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (0)

El sector se encuentra incluido en el Área de Oportunidad Metropolitana ZERPBA-2 "Castellanos" identificada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, cuyos lineamientos básicos se centran en la promoción de la actividad turística de carácter residencial y de ocio, así como la recuperación de las zonas urbanas de la periferia de Sanlúcar de Barrameda, para potenciar su competitividad en el marco subregional y favorecer la cohesión territorial y la integración irregular que forman este ámbito territorial. Esta estrategia dual ha provocado el establecimiento de una caracterización diversa de las secciones de suelo urbanizable incorporadas en el área de oportunidad, diferenciando la vocación urbanística que deben asumir para, a la vez de contribuir a desarrollar eficazmente las directrices y criterios de ordenación del POTBC, constituir el modelo de ciudad previsto en el presente Plan General. En este caso el sector está llamado a servir de complemento funcional a la operación del Campo de Golf de la Cometa de Sanlúcar, al objeto de proporcionar un volumen importante de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos) y de oferta complementaria de carácter terciario-comercial. Con ello se trata de aprovechar las externalidades que, para el desarrollo de estos funciones, proyecta un equipamiento lúdico-deportivo de las características del Campo de Golf.

(0). Determinación de la ordenación Pormenorizada Preceptiva.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO		SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	281.874 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	112.750 m ²
2. USO GLOBAL	Terciario-Turístico	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	m ²
3. DENSIDAD	viv/has	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCERIA PROPUESTA	28.188 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. (VI)	0,40	8.3. MIN. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	39.462 (1.128)
5. COEFICIENTE DE EDIF.	m ² /m ²	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	45.100 (601)
6. EDIF. DESTINADA A VP	m ²	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. (VP)	viv	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	m ²

El resto de determinaciones figura en el Código de Pormenorizada Preceptiva

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	A.R.1. CRECIMIENTO COSTA OESTE		0,2804 UAJ m ²
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL		1
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA		1,15
		VIV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	1,15
		VIV. LIBRE-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1,25
		VIV. LIBRE MIXTO RESID. ZERPBA I/SERV. TERCARIOS	1,1
		VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD/SERVICIOS TERCARIOS	1
		VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
		ACT. ECONÓMICAS	0,9
		SERVICIOS TERCARIOS	1
		APARTAMENTOS TURÍSTICOS	0,75
		ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	1
		INDUSTRIAL	0,8
		LOGÍSTICO	0,8
		SERVICIOS AVANZADOS	0,8
		GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25
		ESTACIONES DE SERVICIO	1,2
		EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
CALIDAD AMBIENTAL			
URBANIZACIÓN			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROY. OBJETIVO (UA)	5. APROY. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROY. (UA)	7. EXCESOS APROY. (UA)
105.066,99	71.1.902,3	7.905,59	26.013,19

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

SG RVB-1.1.0	49.315 m ²
SG RVB-4.1.1	1.080 m ²
TOTAL	50.395 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)
5/art.17.1.2º) a LOUJA y RP	5/art.17.1.2º) a LOUJA y RP
	MIN. CESIÓN DE VARIO (m ²)
	5/ORD. P. P.

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollador para el presente Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura básica del sector, el sistema de espacios libres previsto para construir la transición hacia el subsector occidental del Golf de la cometa de Sanlúcar y la localización de la reserva de equipamientos en el enclave entre ésta y la Nueva Banda Perurbana. El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario gridado y la morfología del sistema de espacios libres, siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma significativa en la reservas, dotaciones y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector y no afecten a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. No podrá modificarse la localización propuesta para la planta de equipamiento.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar, en el primer turno.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º. Carifreio
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12	
IV. OBSERVACIONES	
El número estimado de plazas turísticas es de 1.128	
El número estimado de apartamentos turísticos es de 601	
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinaron a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE		
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SECTORIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	274.268 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	98.737 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	74.051 m ²
3. DENSIDAD	22,46 viv/hes	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCERA PROPUESTA	9.874 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. (I)	616	8.3. MIN. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	7.406 (212)
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,36 m ² /m ²	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	7.406 (98)
6. EDIF. DESTINADA A VP	25.918 m ²	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. (IPI)	280	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	-
II. Estas determinaciones figuran el Catálogo de Parcelas Urbanizables del Plan de Ordenación Urbana de la Zona de Urbanización de Sanlúcar de Barrameda.			
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO			
A.R.T. CRECIMIENTO COSTA OESTE			
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2804 UAV/m ²		
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN			
USO Y TIPOLOGÍA		RESIDENCIAL	
ACT. ECONÓMICAS		WV. LIBRE RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD 1,15 WV. LIBRE RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 1,25 WV. LIBRE MIXTO RESID. ZERPLA/USERV. TERCARIOS 1,1 WV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD/SERVICIOS TERCARIOS 1 VIVIENDA PROTEGIDA 0,6 SERVICIOS TERCARIOS 0,9 APARTAMENTOS TURÍSTICOS 1 ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS 0,75 INDUSTRIAL 0,8 LOGÍSTICO 0,8 SERVICIOS AVANZADOS 0,8 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL 1,25 ESTACIONES DE SERVICIO 1,2 EQUIPAMIENTO PRIVADO 0,6	
CALIDAD AMBIENTAL		URBANIZACIÓN	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
88.11331	69.230,56	7.69227	11.190,69
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
SG BV-B-4.6	6.088 m ²		
TOTAL	6.088 m ²		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m ²)	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VARIO (m ²)
5 (art.1.7.1.2º)aj LOJUA y RP	5 (art.1.7.1.2º)aj LOJUA y RP	5 (art.1.7.1.2º)aj LOJUA y RP	S/ORD. P. P.
II. DETERMINACIONES VINCULANTES			
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollada por el preceptivo Plan Parcelal, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector, el sistema de espacios libres paralelo a la carretera de Sanlúcar y la localización de las reservas de equipamientos. El Plan Parcelal podrá mejorar el trazado del vial gratuito y la morfología del sistema de espacios libres y ajustar la posición de los equipamientos siempre que se asegure la funcionalidad y conexión urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones o introducción supongan una pérdida de superficie de equipamientos. Será preciso realizar la labor de restauración previa, estando hasta tanto las plazas de ajedrez aseguradas, hasta que el ejercicio del derecho minor se haya consolidado, y ello sin perjuicio de establecer las medidas disciplinarias y subsidiarias por el órgano competente de la Administración, si se incumplían los plazos de restauración. Lo anterior sin perjuicio de que se pueda emprender la labor de fomentar y promover el preceptivo instrumento de desarrollo.			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO			
Plan Parcelal y Proyecto de Urbanización			
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN			
A. determinar, en el primer plano.			
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA			
2º. Cuatrienio			
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
Los establecidos con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8			
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12.			
IV. OBSERVACIONES			
El número estimado de plazas habilitadas es de 212.			
El número estimado de apartamentos turísticos es de 98.			
Este sector se ve afectado por la vía pecuaria Vereda del Vado de Villarano en la superficie concreta recogida en libro VI del Documento de la Revisión del PCOU siendo de aplicación lo previsto en los apartados 5. a 8 del art. 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.			
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinaron a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo II de la Memoria de Organización.			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS R.09 CRECIMIENTO COSTA OESTE 9
III. OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (0)	
Este sector, aun cuando no se encuentra incluido en la delimitación de la ZERPLA.2 "Cantarranas" establecida en el POTBC, contribuye a desarrollar estrategia de ordenación que incide en promover la integración en el modelo de las áreas urbanizadas que salpican el Área de Ordenación Metropolitana. El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12. El número estimado de plazas habilitadas es de 212. El número estimado de apartamentos turísticos es de 98. Este sector se ve afectado por la vía pecuaria Vereda del Vado de Villarano en la superficie concreta recogida en libro VI del Documento de la Revisión del PCOU siendo de aplicación lo previsto en los apartados 5. a 8 del art. 8.3.6. de las Normas Urbanísticas. Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinaron a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo II de la Memoria de Organización.	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
I. CLASE DE SUELO		
SUELO URBANIZABLE		
II. CATEGORÍA DE SUELO		
SECTORIZADO		
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS		
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	206.621 m ² 8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	66.119 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	59.507 m ²
3. DENSIDAD	23,96 viv/has 8.1. MÁXIMA EDIF. TERCIARIA PROPUESTA	6.612 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. (I)	495 viv 8.2. MÍN. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	- m ²
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,32 m ² /m ² 8.4. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES TURÍSTICAS	- m ²
6. EDIF. DESTINADA A VP	20.828 m ² 8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. (VII)	209 viv 8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m ²
<p>(I) Estas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizada Preceptiva</p>		
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
A.R.1. CRECIMIENTO COSTA OESTE		
1. ÁREA DE REPARTO		0,2804 UA/m ²
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL	1,13
3. COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA	1,25
	USO Y TIPOLOGÍA	1,1
	ACT. ECONÓMICAS	0,6
	SERVICIOS TERCIARIOS	0,9
	APARTAMENTOS TURÍSTICOS	0,75
	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	0,8
	INDUSTRIAL	0,8
	LOGÍSTICO	0,8
	SERVICIOS AVANZADOS	1,25
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,2
	ESTACIONES DE SERVICIO	0,6
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	1,1
	CALIDAD AMBIENTAL	0,95
	URBANIZACIÓN	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO		
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
65.740,24	52.155	5.795
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
SG-EL-PU-08:1 PARQUE DE LOS PINOS		
TOTAL		31.069 m ²
		31.069 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA		
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES		
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)
s/art.17.1.2º)al LOUA y RP	s/art.17.1.2º)al LOUA y RP	MIN. CESIÓN DE VARIOS (m ²)
		5/ORD. P. P.
II. DETERMINACIONES VINCULANTES		
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcelar, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector, el sistema (general y local) de espacios libres y la localización de las reservas de equipamientos.		
El Plan Parcelar podrá mejorar el trazado del viario grufado y la morfología del sistema de espacios libres, así como ajustar la posición de los equipamientos siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones o introducción supongan una mejora sustancial para los usuarios del sector.		
En el presente Plan General se establece el "Sistema de Equipamientos" (SGE) del sector, así como el "Sistema de Equipamientos" (SE) del sector, en el ámbito de actuación del presente Plan General, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.1.8 del Reglamento de Ordenación Urbanística (ROU) y en el artículo 12.1.8 del Reglamento de Ordenación Urbanística (ROU) y en el artículo 12.1.8 del Reglamento de Ordenación Urbanística (ROU).		
Será de aplicación la regulación establecida en los artículos 9.3.4 y 9.3.5 de las Normas Urbanísticas para garantizar la protección de los yacimientos arqueológicos YN2.39 Puerto 12 y YN2.22 Hija del Tío Prieto, pertenecientes al Nivel de Protección Preferente, así como el YN3.33 Colchete, perteneciente al Nivel de Protección General.		
Será preciso realizar la labor de restauración previa, estando hasta tanto las plazas de ejecución suspendidas, hasta que el ejercicio del derecho minero se haya consolidado, y ello sin perjuicio de establecer las medidas disciplinarias y subsidiarias por el órgano competente de la Administración, si se incumplían los plazos de restauración. Lo anterior sin perjuicio de que se pueda empusar o tardar y tomar el presupuesto instrumental de desarrollo.		
OTRAS DETERMINACIONES		
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN		
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcelar y Proyecto de Urbanización	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A desarrollar, en el primer blanco.	
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Contratación	
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR		
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8		
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL		
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 26.1.1.2.		
IV. OBSERVACIONES		
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinaron a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Coplano II) de la Memoria de Ordenación.		

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

SUS R 10 CRECIMIENTO COSTA OESTE I 10

III. OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (I)

Este sector, aun cuando no se encuentra incluido en la delimitación de la ZERPLA-2 "Contornas", establecida en el POTBC, contribuye a desarrollar la estrategia de ordenación que incide en configurar un eje de centralidad turística y urbana siguiendo el trazado de la antigua carretera de Rota (Avenida de Fuenterribo). El presente sector viene a completar el vacío existente entre la Avenida de Fuenterribo y la Hija del Tío Prieto. El contenido urbanístico propuesto opuesto por una caracterización residencial para el ámbito que permita introducir una cierta textura tipológica, desarrolle una oferta razonable de vivienda protegida, que enriquezca la textura social de esta zona de ciudad, ayude al equilibrio funcional a través de la implantación de funciones comerciales de proximidad y promueva, desde la operación de las reservas dotacionales, establecidas y el diseño de microcentralidades urbanas, la mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos para la población residente en el sector. El presente sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 26.1.1.2.

La ordenación propuesta en el presente Plan General, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.1.8 del Reglamento de Ordenación Urbanística (ROU) y en el artículo 12.1.8 del Reglamento de Ordenación Urbanística (ROU), confiere a la ordenación de este sector un carácter de ordenación que promuevan un tejido local conformado por calles de cohesión donde adquieran protagonismo el peatón y los modos no motorizados. Al tiempo se fomentará la preservación de las áreas de valor forestal existentes en el ámbito y se coadyuvará a configurar el corredor ecológico de la Avenida de Fuenterribo.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE
II. CATEGORÍA DE SUELO	
SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	272.706 m ²
2. USO GLOBAL	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
3. DENSIDAD	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
4. NÚMERO MÁXIMO DE VV.	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCERA PROPUESTA
5. COEFICIENTE DE EDIF.	8.3. MIN. EDIF. ESTABL. HOTELEROS
6. EDIF. DESTINADA A VP	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS
7. NÚMERO MÍNIMO DE VV. VP	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS
	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE HERRATO A.R.3. AMBITO ESTRATEGICO DEL MADRUGADOR Y CTRA DE SANLUCAZ	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL
3. COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN	USO Y TIPOLOGIA
	ACT. ECONOMICAS
	WIENDA PROTEGIDA
	SERVICIOS TERCARIOS
	APARTAMENTOS TURISTICOS
	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS
	INDUSTRIAL
	LOGISTICO
	SERVICIOS AVANZADOS
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
	ESTACIONES DE SERVICIO
	EQUIPAMIENTO PRIVADO
	CALIDAD AMBIENTAL
	URBANIZACION
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)
113.391,43	72.901,34
	6. CESION APROV. (UA)
	8.100,15
	7. EXCESOS APROV. (UA)
	32.389,94
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
SG-EL-21 AMPLIACION EL MADRUGADOR	36.967 m ²
SG-RV-8-3	647 m ²
TOTAL	37.614 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESION DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESION DE EQUIP. D (m ²)
s/ant.1.7.1.2º)1b) LOUA y RP	s/ant.1.7.1.2º)1b) LOUA y RP
	MIN. CESION DE VARIO (m ²)
	S/ORD. P. P.
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcelal, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura básica del sector que garantiza la continuidad de entornos y ejes viarios del entorno, y el Sistema General de Espacios Libres (SGEL-21) adyacente a la carretera del Portal.	
El Plan Parcelal podrá matizar el trazado del viario graficado y la morfología del sistema general de espacios libres, siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a los mismos, así como la integración de las edificaciones y el mobiliario urbano en el entorno urbano, o introducir supurgan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.	
OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcelal y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar, en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º. Cuatrienio
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8.	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las obras parciales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica previas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12.	
IV. OBSERVACIONES	
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinaron a la superficie concreta de Sistemas Generales adscritos que con carácter orientativo se contiene en el anexo V del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.	

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN
SUS I-ST 24-CARRERA DEL PORTAL

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Este sector se encuentra incluido en la delimitación del Área de Oportunidad Metropolitana ZBRPA-1 El Madrugador, establecida en el Plan de Ordenación del territorio de la zona de Cadiz. El motivo principal de esta área es la promoción de un modo productivo o nivel metropolitano complementado por la actuación de la zona de El Puerto de Santa María.

No obstante, desde la presente Revisión se entiende que el indudable carácter metropolitano del área propicia argumentos suficientes para promover su polivalencia y plurifuncionalidad dando de este modo cumplida respuesta a los diferentes caracteres metropolitanos que emite el entorno territorial. El hecho de que el POTBC ordena que la orientación funcional del área deba enfatizar el desarrollo de actividades económicas y dotaciones metropolitanas no debe impedir que la ordenación incorpore otros usos y funciones que sin desvirtuar los derechos de la planificación territorial, refuercen la construcción de un modelo de ciudad racional y coherentemente incrementando, si cabe, la vocación metropolitana de los terrenos.

La deseable complejidad funcional del Área de Oportunidad ha provocado el establecimiento de una caracterización diversa de los sectores de suelo urbanizable incorporados en el área de oportunidad, diferenciando la vocación urbanística que deben asumir para, además de contribuir a desarrollar eficazmente las directrices y criterios de ordenación del POTBC, construir el modelo de una actuación urbanística destinada a la materialización de una importante oferta de Actividades Económicas aprovechando la elevada renta de emplazamiento del ámbito que le otorga su óptima accesibilidad desde arterias primarias de la estructura urbana de El Puerto de Santa María.

La ordenación pormenorizada prestará atención a articular la trama urbana resultante con el linde adyacente a través de la prolongación en continuidad de las áreas verdes del entorno, promoviendo el incremento de la capacidad ambiental de la carretera del Portal mediante un parque lineal paralelo a su trazado (SGEL21 Ampliación El Madrugador), y garantizará la convivencia de las funciones productoras con el carácter residencial colindante.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

SUS 1.SA.27 CARRETERA DE SANLÚCAR II

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Este sector junto con el SUS-SA-26 conforma una estrategia de ordenación común que busca fortalecer el desarrollo de actividades económicas que incentiven el desarrollo de segmentos productivos emergentes aportando valor añadido y capacidad competitiva o las actuales instalaciones del Polo Tecnológico de la carretera de Sanlúcar el objeto de que se constituya en un nodo de centralidad supramunicipal. La ordenación pormenorizada deberá resolver adecuadamente las relaciones con el Polo Tecnológico, garantizará la articulación con el sector de suelo urbanizable SUS-SA-26 y minimizará las afectaciones del espacio urbano resultante hacia el canal de riego de la Costa Noroeste que define su límite occidental.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	345.661 m ²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	155.548 m ²
2. USO GLOBAL	Industria Servicios Avanzados	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	- m ²
3. DENSIDAD	viv/hab	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCERA PROPUESTA	31.108 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV	xiv	8.3. MIN. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	- m ²
5. COEFICIENTE DE EDIF	0,45 m ² /m ²	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	- m ²
6. EDIF. DESTINADA A VP	-	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	62.220 m ²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV VP	viv	8.6. MIN. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	62.220 m ²

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARO		A.R.3. ÁMBITO ESTRATÉGICO DEL MADRUGADOR Y CTRA DE SANLÚCAR		0,2970	UA/m ²
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		RESIDENCIAL			
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN		USO Y TIPOLOGÍA			
		VIVIENDA PROTEGIDA		0,6	
		SERVICIOS TERCIARIOS		0,9	
		APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
		ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS		0,75	
		INDUSTRIAL		0,8	
		LOGÍSTICO		0,8	
		SERVICIOS AVANZADOS		0,8	
		GRAN SUPERFICIE COMERCIAL		1,25	
		ESTACIONES DE SERVICIO		1,2	
		EQUIPAMIENTO PRIVADO		0,6	
CALIDAD AMBIENTAL		ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			1,05
URBANIZACIÓN		4. APROV. OBJETIVO (UA)		5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. GESTIÓN APROV. (UA)
		133.926,66		92.404,09	7. EXCESOS APROV. (UA)
				10.267,13	31.255,46

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

SG RB 2.6	5.967 m ²
TOTAL	5.967 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. GESTIÓN DE EQUIP. D (m ²)	MIN. GESTIÓN DE S.I.P.S. (m ²)
s/art.17.1.2º) b) LOUA y RP	s/art.17.1.2º) b) LOUA y RP
	MIN. GESTIÓN DE VARIO (m ²)
	S/ORD. P. P.

II. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcela, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector que garantiza una correcta articulación con el Polo Tecnológico y con el sector SUS-SA-26 adyacentes. La reserva local de espacios libres se destinará, preferentemente, a construir la transición hacia el canal de riego de la Costa Noroeste.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar, en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Carifrenio

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8.

III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12.

IV. OBSERVACIONES

Este sector se ve afectado por la vía pecuaria Cañada de Villanra en la superficie concreta recogida en libro VI del Documento de la Revisión del PGO siendo de aplicación la prevista en los apartados 5 o 8 del art. 8.3.6. de las Normas Urbanísticas. Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinarán a la superficie concreta de que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS 1 AMPLIACIÓN DEL POLO TECNOLÓGICO DE LA CARRITERA DE SANLUCAR.	
Superficie	372.288 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
NO SECTORIZADO	
III. USOS INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
<ul style="list-style-type: none"> El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS 1. Se podrá proceder a la sectorización del área en cualquier momento de vigencia del Plan al no existir las limitaciones derivadas de la aplicación de la Norma 45 del POTCA por resultar incompatibles los usos residenciales. La sectorización del área SUNS 1 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica a definir por el Plan de Sectorización que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General. 	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	
SG-VI.1: PARQUE VERDE DEL CARRISCAL	30.528 m ²
SG-VI.2: 2.4.	2.238 m ²
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL ÁREA	
SG-VI.3: CANCHA DE VILBARANA	25.099 m ²
SG-VI.4: CANCHA DE VILBARANA	3.687 m ²



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS 2 LAS VEGUELAS	
Superficie:	499.017 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
NO SECTORIZADO	
III. USOS INCOMPATIBLES	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS ENTENDIDAS COMO EXCLUSIVA	
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
<ul style="list-style-type: none"> El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS.2. Para proceder a la sectorización del área será de aplicación lo regulado en el artículo 2.2.1 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionado a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POA relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización. En todo caso, será preceptiva la sectorización previa de las áreas del suelo urbanizable sectorizado localizadas al sur del Nuevo acceso a la Cota Noroeste (RVA-03). La sectorización del área SUNS.2 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica o definir por el Plan de Sectorización que se entiendan necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General. 	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	
SG-EI-PJ-28: PARQUE JARDÍN DE LAS SIETE PIZAS	84.635 m ²
SG-EI-PJ-29: PARQUE JARDÍN DE LAS SIETE PIZAS	1.170,00 m ²
SG-PA-2: EL NUEVO DISTRIBUIDOR ÁMBITO ORIENTAL CTRA. DE SANJULIÁN	3.973,52 m ²
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL ÁREA	
SG-VP-05: VEREDA DE PRESIDIO	2.178 m ²

(1) El Plan de Sectorización respetará la línea de Deslinde Técnico del Dominio Público Hidráulico que se refleja en los Planos de Ordenación Completa del presente e Plan General, salvo que exista un deslinde del Dominio Público Hidráulico aprobado de conformidad con el Reglamento del D.P.H de 2008 o norma que lo sustituya; en cuyo caso se asumirá el mismo



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS 3 LA MANUELA	
Superficie	1.51.972 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE
II. CATEGORÍA DE SUELO	NO SECTORIZADO
III. USOS INCOMPATIBLES	ACTIVIDADES ECONÓMICAS ENTENDIDAS COMO EXCLUSIVA
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
•	El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-3.
•	Para proceder a la sectorización del área será de aplicación lo regulado en el artículo 2.2.1 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionado a la verificación del cumplimiento por parte de la Norma 45 del P.O.T.A relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.
•	Se será preceptiva la sectorización previa o simultánea del área del suelo urbanizable no sectorizado SUNS-4.
•	La sectorización del área SUNS-3 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica a definir por el Plan de Sectorización que se entiendan necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General.
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
•	SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA NO SE PREVÉ LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES
•	SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL ÁREA SG EL Nº 3: PARQUE VERDEJA DEL PREDIO 32.197 m ² SG EL Nº 2:4: CANADA DEL VERDUGO 15.144 m ²

(1) El Plan de Sectorización respetará la línea de Deslinde Técnico del Dominio Público Hidráulico que se refleja en los Planos de Ordenación Completa del presente e Plan General, salvo que exista un deslinde del Dominio Público Hidráulico aprobado de conformidad con el Reglamento del D.P.H de 2008 o norma que lo sustituya; en cuyo caso se asumirá el mismo



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS 4 WINTHUISSEN	
Superficie	421.556 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
NO SECTORIZADO	
III. USOS INCOMPATIBLES	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS ENTENDIDAS COMO EXCLUSIVA	
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
<ul style="list-style-type: none"> El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-4. Para proceder a la sectorización del área será de aplicación lo regulado en el artículo 2.2.1 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionado a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POT/A relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización. La sectorización del área SUNS-4, pasadas la elección previa a nivel de las infraestructuras básicas de servicios, abastecimiento y energía eléctrica o definir por el Plan de Sectorización que se emitan las acciones para garantizar su correcta integración en la estructura urbana, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General. 	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	26.332 m ²
SG-EL PU.3.3. CONTURON VERDE	3.800 m ²
SG-RM 4.10. TRAVESÍA Y TRAMO URBANO DE LA CTRA. DE SANJACAR	14.779 m ²
SG-RM 1.9.5. TRAMO 9 DE NUEVA RONDA FERREARIA	1.228 m ²
SG-RM 1.12.1. NUBEO DISTRIBUIDOR FERREARIO NOROCCIDENTE	1.228 m ²
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL ÁREA Y EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO	
SG-VP 2.3. CANADA DEL VERDEJO	11.865 m ²
SG-RM 1.9.6. TRAMO 9 DE NUEVA RONDA FERREARIA	37.066 m ²

(1) El Plan de Sectorización respetará la línea de Deslinde Técnico del Dominio Público Hidráulico que se refleja en los Planos de Ordenación Completa del presente e Plan General, salvo que existe un deslinde del Dominio Público Hidráulico aprobado de conformidad con el Reglamento del D.P.H de 2008 o norma que lo sustituya; en cuyo caso se asumirá el mismo



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS 5 LA CARIDAD 2	
Superficie:	471.488 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
NO SECTORIZADO	
III. USOS INCOMPATIBLES	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS ENTENDIDAS COMO EXCLUSIVA	
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
<ul style="list-style-type: none"> El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS.5 más los sistemas generales exteriores a la misma y adscritos de cara a su obtención. Para proceder a la sectorización del área será de aplicación lo regulado en el artículo 2.2.1 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionado a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POT, relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización. La sectorización del área SUNS.5 precisará la edificación previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica a definir por el Plan de Sectorización que se entiendan necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General. 	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE MÁXIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	39.232 m ²
SG EL PU 20.1. CINTURÓN VERDE	1.948 m ²
SG EL PU 13.3. CORREDOR ECOLÓGICO "VAPECUARIO - ANTIGUA"	648 m ²
SG PAB 1. CANEVA RONDA PERIURBANA	5.720 m ²
SG PAB 12.1.7. NUEVO DISTRIBUIDOR NOROCCIDENTAL DEL CASINO	5.720 m ²



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS 6 SAN BARTOLOMÉ	
Superficie	435.604 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
NO SECTORIZADO	
III. USOS INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL, SIN PERJUICIO DEL RECONOCIMIENTO DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES	
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
<ul style="list-style-type: none"> El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-6 más los sistemas generales exteriores que se adscriben a la misma de cara a su obtención. Aun cuando se podría proceder a la sectorización del área en cualquier momento de vigencia del Plan al no existir las limitaciones derivadas de la aplicación de la Norma 45 del POTA por resultar incompatibles los usos residenciales, la sectorización de esta área se vincula a la previa o simultánea del área colindante SUNS-7 La Florida Norte, al objeto de garantizar una accesibilidad racional a la misma desde distribuidores primarios de la estructura urbana así como su óptima integración en el medio urbano. La sectorización del área SUNS-6 precisará la adjudicación previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica a definir por el Plan de Sectorización que se entiendan necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General. 	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	
SG EL PU 25.T PARQUE JAGUINA DE SAN BARTOLOMÉ	120.178 m ²
SG RRB 18 NUEVA ZONDA PERIURBANA	42.724 m ²
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL ÁREA	
SG VP 2.1 CANAL DEL VERDUGO	26.576 m ²



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS 7 LA FLORIDA NORTE	
Superficie	613.052 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
NO SECTORIZADO	
III. USOS INCOMPATIBLES	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS ENTENDIDAS COMO EXCLUSIVA	
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
<ul style="list-style-type: none"> • El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-7. • Para proceder a la sectorización del área será de aplicación lo regulado en el artículo 2.2.1 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POT/A relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización, salvo que sea declarado estratégico por una revisión del POT/BC. • La sectorización del área SUNS-7 precisará la adecuación previa a similitudes de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica definidas por el Plan de Saneamiento y abastecimiento de agua potable y energía eléctrica, así como la integración en la estructura urbana, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General. 	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	
SG EL PU 24 PARQUE DE LA FLORIDA NORTE	134.232 m ²
SG R08 1.7 NUEVA RONDA PERIBURBANA	24.788 m ²



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS 9 LA BODEGA	
Superficie	1231,16 m ²
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO	
NO SECTORIZADO	
III. USOS INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL ENTENDIDO COMO EXCLUSIVO	
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
<ul style="list-style-type: none"> El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-9. Se podrá proceder a la sectorización del área en cualquier momento de vigencia del Plan al no existir las limitaciones derivadas de la aplicación de la Norma 45 del POMA por resultar incompatibles los usos residenciales. La sectorización del área SUNS-9 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica o definir por el Plan de Sectorización que se entiendan necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General. La sectorización está condicionada a la culminación de la concesión de la explotación, denominada "El Mireno", de Arenas Sillcens, sin perjuicio de que se pueda emprender o formular y tramitar el preceptivo instrumento de desarrollo. 	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	
NO SE PREVE LA CONSTRUCCIÓN DE SISTEMAS GENERALES	

