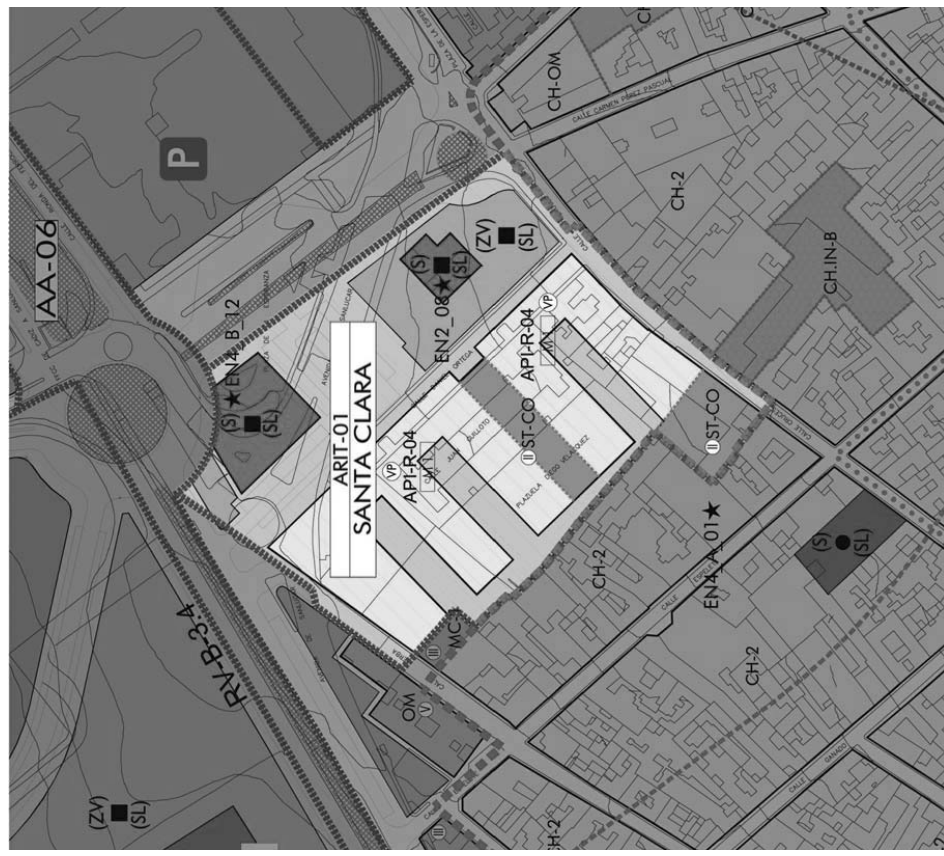


ÁREA DE REFORMA INTERIOR TRANSITORIA		
1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	
	ART-01 SANTA CLARA	
	X	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A.V.P.
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(1)
(1) Esta determinación tiene el carácter de parametrizada prelativa.		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA		
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES		
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	19.240 m <sup>2</sup>	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD
2. USO GLOBAL	Residencial	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
3. EDIFICABILIDAD	7,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A VIVIENDAS EXISTENTES
4. DENSIDAD	98,7 viv./has	7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCERA
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(1)	190	7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESPALD. HOTELEROS
(1) Nº de viviendas existentes en el sector de parametrizada prelativa (2) y (3) de la Ordenación Detallada de 15 de Mayo de 2008		
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO
SISTEMA GENERAL(3)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL(3)
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
2.169	1.410	7.516,34
(3) Esta determinación tiene el carácter de estructural de espacios libres.		
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.		
ÁREA DE REPARTO		
CATEGORÍAS		
CARGA		
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-AMC)		
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)		
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)		
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ-4)		
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UD-1)		
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UD-2)		
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASIMADA (ZO-USA)		
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASIMADA (ZO-USA-2)		
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)		
SERV. TERCARIOS. ESTA. HOTELEROS (ZO-ST-H)		
SERV. TERCARIOS. COMERCIAL OFICINAS (ZO-ST-CO)		
INDUSTRIAL		
LOGÍSTICA		
USOS PASAJEROS		
VIVIENDAS PROTEGIDAS		
EQUIPAMIENTO PRIVADO		
APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA, m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
1.325	25.505,08	22.954,57
		2.550,50
		0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
Los criterios de ordenación, son los establecidos en la ficha correspondiente al Estudio de Detalle con fecha 15 de mayo de 2008, y que la presente Revisión de Plan General assume.		
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)		
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	7.378,66 m <sup>2</sup>	
2. TIPO MORFOLÓGICA		
ORDENANZA DE APLICACIÓN (4)		
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-AMC)	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD
	7.378,66	24.627,92
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	Nº DE VIVIENDAS	
	190	
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)		
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ-4)		
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UD)		
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASIMADA (ZO-USA)		
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASIMADA (ZO-USA-2)		
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)		
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-ST)		
INDUSTRIAL (ZO-IN)	1.472	
SUBZONA DE ORDENANZA		
ST-CO		
3 OBSERVACIONES		
(4) Las condiciones particulares de la zona de ordenanza de aplicación en cada una de las manzanas son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que la presente Revisión del Plan General assume.		
V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PORESTATIVA		

II. CARGAS SUPLEMENTARIAS		
I. CARGAS SUPLEMENTARIAS		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
ESTUDIO DETALLE		P. URBANIZACIÓN
X		X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
EMPROPIACIÓN		
3. INICIATIVA		
1. CUATRIENIO: BIENIO		
4. PLAZOS		
OTRAS DETERMINACIONES		
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR TRANSITORIA**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ART-02 SANTA CATALINA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	X



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

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

(1) Esta determinación tiene el carácter de parametrizada potestativa

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	75.530	m <sup>2</sup>	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.457	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Deportivo reservio privado		7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,999	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES		m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD		viz/bas	7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(S)		vw	7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESPAL-PROTEJEROS		m <sup>2</sup>
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES		vw	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS		m <sup>2</sup>

(2) Este dato es de carácter de parametrizada potestativa

(3) Este dato es de carácter de parametrizada potestativa

(4) Este dato es de carácter de parametrizada potestativa

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		EQUIPAMIENTO		VARIOS(4)	
ESPACIOS LIBRES	SISTEMA GENERAL(3)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL(3)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
2.080					5.663

(3) Esta determinación tiene el carácter de estructural

(4) Asociado al suelo se reserva al menos 37 plazas de aparcamientos

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Los criterios de ordenación, son los establecidos en la ficha correspondiente al PERI-CO-7-Santa Catalina del Plan del Plan General del P1 y que la presente Revisión de Plan General asume.

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	COEFICIENTES	SUJ-5
USO Y TIPOLOGÍA		
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	1	CARGA
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1	
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)	1,1	
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ-4)	1,1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-L1)	1,1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-1)	1,2	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-2)	1,4	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-3)	1,4	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-4)	1,4	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-5)	1,4	
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL ORIGENES (ZO-ST-CO)	0,25	
INDUSTRIAL	0,9	
LOGÍSTICA	0,8	
SERVICIOS AVANZADOS	0,8	
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	3,45	

**ARRENDAMIENTO**

AP. MEDIO	AP. SOBIE	CESIÓN AP.	EXCESOS AP.
0,27/83	18,76/1,4	2,046/60	4,234

**V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE**

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	48.618	m <sup>2</sup>
-------------------------------	--------	----------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

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

1. TIPOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)					
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)					
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-LIAD)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-1)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-2)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-3)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-4)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-5)					
INDUSTRIAL (ZO-IN)					

Se destina a equipamiento deportivo privado una superficie de suelo que asciende a 48.618 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 7.457 m<sup>2</sup> de techo

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

ESTUDIO DETALLE	U.R.	URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	X
3. INICIATIVA	PRIVADA	
4. PLAZOS	1 CUATRIENIO. 1 BIENIO	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLENENTARIAS
--------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP: - Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(1): -
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	(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.	1.870 m <sup>2</sup>	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.706 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1.706 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	72 vix/bas	7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(2)	15	7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESPALD. PROTEGIDOS	m <sup>2</sup>
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	15	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS	m <sup>2</sup>
(2) Este dato se refiere a viviendas de protección oficial, viviendas de promoción pública y viviendas de promoción privada.			
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	VARIO(4)
SISTEMA GENERAL(3)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL(3)
m <sup>2</sup>	170,30 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
SISTEMA LOCAL		SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL(3)
m <sup>2</sup>	170,30 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	529,35 m <sup>2</sup>

(3) Esta determinación tiene el carácter de estructural  
(4) Asociado al viario se reservan al menos 8 fibras de aparatosamientos

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.	
ÁREA DE REPARTO	SUJ.9
COEFICIENTES	CARGA
USO Y TIPOLOGÍA	1
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MCI)	1
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)	1,1
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ-4)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-1)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISADA (ZO-UAS-1)	1,2
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISADA (ZO-UAS-2)	1,4
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISADA (ZO-UAS-3)	1,4
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	1,65
INDUSTRIAL	1,9
LOGÍSTICA	0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
EQUIPAMIENTO PRIVADO	3,73
APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO	AP. SOB. C
1,3889	2,33616
DEFECTO AP.	
1,424	239,57
- 127,33	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

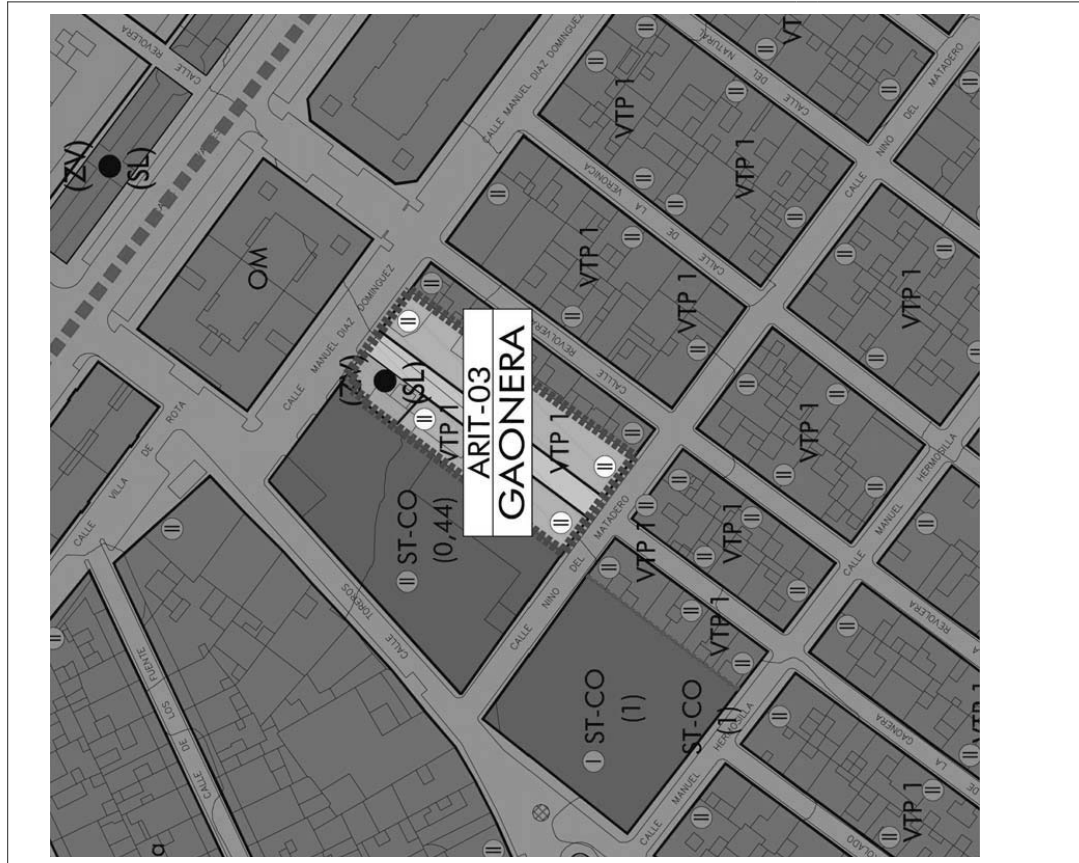
Los criterios de ordenación, son los establecidos en la ficha correspondiente al ED CC-8-Gaonera del Plan del Plan General del 91 y que a la presente Revisión de Plan General assume.

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)			
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO		SUPERFICIE DE SUELO	SUBZONA DE ORDENANZA
m <sup>2</sup>			
2. TIPOMORFOLOGÍA		MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
ORDENANZA DE APLICACIÓN			
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MCI)			
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)			
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)			
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)			
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISADA (ZO-UAS)	1.140,65	1.706	13
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)			
INDUSTRIAL (ZO-IN)			
3. OBSERVACIONES			

OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN	
	X	X	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
3. INICIATIVA	PRIVADA		
4. PLAZOS	1 CUATRIENIO. 1 BIENO		
II. CARGAS URBANÍSTICAS			
1. CARGAS SUPLENENTARIAS			

ÁREA DE REFORMA INTERIOR TRANSITORIA	
1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ART-03 GAONERA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN, REGULARIZACIÓN, COMPLECIÓN
	X



<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO</b>	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUOT-AE-01 SAUNAS DE SAN JOSÉ BAJO
<b>III. OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (1)</b>	
Los criterios de ordenación, son los establecidos en el Plan Parcial (PP-CN-1), aprobado y asumido por la Revisión del Plan General.	

(1). Determinación de la ordenación Pormenorizada Preceptiva.



<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
III. CATEGORÍA DE SUELO			
ORDENADO TRANSITORIO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	262.658 m <sup>2</sup>	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	126.076 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Act. Económicas	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
3. DENSIDAD	viv/has	8.2. MÍNIMA EDIF. TERCERA PROPUESTA	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	viv	8.3. MÍN. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,48	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	
6. EDIF. DESTINADA A VP	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	126.076 m <sup>2</sup>
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	-	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	m <sup>2</sup>
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO		VV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	0,32443 UA/m <sup>2</sup>
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		ACT. ECONÓMICAS	
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN		SERVICIOS TERCARIOS	1,00
		APARTAMENTOS TURÍSTICOS	
		ESTABLECIMIENTOS	
		INDUSTRIAL	0,90
		SERVICIOS AVANZADOS	
		GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	
		ESTACIONES DE SERVICIO	
		EQUIPAMIENTO PRIVADO	
CALIDAD AMBIENTAL			
URBANIZACIÓN			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			0,85
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUB. EIVTG (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
97,76226	76,69283	8,52143	12,54881
(2) El área de reparto es la derivada del instrumento de planeamiento general del que trata su caso.			
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
TOTAL			m <sup>2</sup>

<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>					
I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES					
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	30.744,21	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DEP (m <sup>2</sup> )	19.715,46	MIN. CESIÓN DE VARIOS (m <sup>2</sup> )	64.459,29
III. DETERMINACIONES VINCIULANTES					
Los establecidos en el planeamiento de desarrollo que establece su ordenación pormenorizada completa					

<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</b>					
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS UICRATIVOS PORMENORIZADOS)					
MANZANA	SUPERFICIE	ZONA ORD.	MÁX. EDIF.	Nº VIV.	AL TURA
M1	8.812	ZO IN	16.102,04	PR+1	-
M2	8.153	ZO IN	9.327,03	PR+1	15.207,76
M3	10.080	ZO IN	8.334,58	PR+1	14.394,29
M4	15.406	ZO IN	16.890,99	PR+1	19.495,71
M5	15.406	ZO IN	12.237,8	PR+1	15.537,03

(3) Las condiciones particulares de la zona de ordenación de aplicación en cada uno de los manzanas son los correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente anterior, aprobado y vigente que le precede (Revisión del Plan General).

<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
I. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	
Estado de Detección y Proyecto de Urbanización	3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA
	1º. Cuatrienio
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Los establecidos con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.13. Así mismo, se mantienen los cargas urbanísticas que se derivan del planeamiento del que trata su caso.	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las obras generadas de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.	



**SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO**

SUOT-R-01 LA INMACULADA (2 FASE)

**II/OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA (1)**

Completar la segunda fase del Plan Parcial de Ordenación PP.CO-3. LA INMACULADA, con los criterios de ordenación, establecidos en el citado Plan Parcial, aprobado y asumido por la Revisión del Plan General.

(1). Determinación de la ordenación Formenorizada Preceptiva.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL									
<b>I. CLASE DE SUELO</b>									
SUELO URBANIZABLE									
<b>III. CATEGORÍA DE SUELO</b>									
ORDENADO TRANSITORIO									
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>									
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	28.267 m <sup>2</sup>								
2. USO GLOBAL	Residencial+ Servicio T.								
3. DENSIDAD	2,76 viv/has								
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV./4	78 viv								
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>								
6. EDIF. DESTINADA A VP	- m <sup>2</sup>								
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	- viv								
(4) Esta determinación tiene el carácter de parámetro de ordenación potestativa									
<b>IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>									
1. ÁREA DE REPARTO	(2)								
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	(2)								
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL								
ACT. ECONÓMICAS									
CUIDAD JARDINERÍA H-6									
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS 1-3)									
SERVICIOS TERCIARIOS									
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)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)								
(2)	(2)								
6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)								
(2)	(2)								
(2) El área de reparto, el aprovechamiento medio y los aprovechamientos objetivo, subjetivo, cesión y excesos son los derivados del instrumento de planeamiento general del que trata su causa (PP.CO-3 LA INMACULADA).									
<b>V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>									
TOTAL									
m <sup>2</sup>									
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>									
<b>I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</b>									
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )								
MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VARIO (m <sup>2</sup> )								
	2.461								
<b>II. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>									
Las establecidas en el planeamiento de desarrollo que establece su ordenación formenorizada completa									
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA</b>									
<b>I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMENORIZADOS)</b>									
MANZANA	SUPERFICIE	ZONA ORD.	SUPERFICIE	MANZANA	SUPERFICIE	ZONA ORD.	MÁX. EDIF.	Nº VIV.	ALTURA
M1	17.600	ZO. U.S.T.	3.860/2.000	60	PA-2				
M2	17.600	ZO. U.S.T.	3.860/2.000	60	PA-2				
(3) M1 y M2: edificación urbana de uso residencial en cobro una de las manzanas con los correspondientes al planeamiento formenorizado inmediatamente precedente, aprobado y vigente que la presente Revisión del Plan General asume.									
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>									
<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>									
PLANAMIENTO DE DESARROLLO	2. SISTEMA DE ACTUACIÓN								
Estudio de Detalles y Proyecto de Urbanización	3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA								
	1º. Cuatrienio								
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>									
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.B. Así mismo, se mantienen las cargas urbanísticas que se derivan del planeamiento del que trae su causa.									
<b>III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL</b>									
El desarrollo del sector se realizará en su totalidad de acuerdo con las reglas generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcto integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12.									

**SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN SUOT-R-02 LA FLORIDA 1

**III-OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (1)**

El objetivo es el que se sustenta en la ordenación, propuesta para promover el desarrollo de un sector de suelo urbanizable de uso residencial oportunando las condiciones de calidad de vida del futuro vecino, mejorando o su recalificación o su reconstrucción o nivel de nuevas reservas dotacionales y de espacios libres y la materialización de una imponente oferta de vivienda a precio asequible.

(1). Determinación de la ordenación Pormenorizada Preceptiva



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

I. CLASE DE SUELO SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO ORDENADO TRANSITORIO

**III.DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	497.747 m <sup>2</sup>	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	265.457 m <sup>2</sup>
2. DENSIDAD	Residual	9. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EXTENSIVA	2.9727 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	271,0 vvh/has	10. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EXTENSIVA	8.560 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	2.413	11. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EXTENSIVA	-
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,53	12. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	-
6. EDIF. DESTINADA A VP	168.480 m <sup>2</sup>	13. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	1.746	14. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	-

(1) Esta determinación tiene el carácter de pormenorizada preceptiva

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	A.R. LA FLORIDA	UVA/m <sup>2</sup>	0,5959
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL	UVA/m <sup>2</sup>	1,30
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL	UVA/m <sup>2</sup>	1,375
4. APROV. OBJETIVO (UVA)	5. APROV. SUBJETIVO (UVA)	6. CESIÓN APROV. (UVA)	7. EXCESO APROV. (UVA)
296,611	266,949,9	29,661,1	0

**V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

SG-EL R11,5: PARQUE CENTRAL DE LA FLORIDA	49.310 m <sup>2</sup>
SG-RV R 11,5	321,126 m <sup>2</sup>
TOTAL	81.486 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VARIOS (m <sup>2</sup> ) (2)
	49.820	1.336.784	153.678

(2). Asociado al terreno proyectado se reservan un mínimo de 1.337 plazas de aparcamientos públicos

**II. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Las establecidas en el planeamiento de desarrollo que establece su ordenación pormenorizada completa

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**II.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)**

AVANZAN	SUPERFICIE	ZONA ORDENADA	MÁX. EDIF.	Nº VIV.	ALTURA
M1	8.786	ZOA	8.560	RH-5	10,00
M2	1.080	ZOA	2.880	RH-4	32
M3	1.080	ZOA	2.880	RH-4	32
M4	7.440	ZOA	10.500	RH-5	120
M5	3.260	ZOA	5.000	RH-5	120
M6	107.64	ZOA	10.500	RH-5	120
M7	1.768	ZOA	3.260	RH-5	120
M8	5.490	ZOA	10.480	RH-5	120
M9	6.100	ZOA	9.220	RH-5	120
M10	1.850	ZOA	6.000	RH-4	60
M11	1.850	ZOA	6.000	RH-4	60
M12	5.332	ZOA-MC	12.000	RH-4	60
M13	5.332	ZOA-MC	12.000	RH-4	60
M14	5.757	ZOA-MC	14.000	RH-4	120
M15	1.080	ZOA	2.880	RH-4	32
M16	1.080	ZOA	2.880	RH-4	32
M17	5.332	ZOA-MC	12.000	RH-4	60
M18	5.757	ZOA-MC	12.000	RH-4	60
M19	5.757	ZOA	12.000	RH-4	120
M20a	5.807	ZOA	8.100	RH-5	90
M20b	5.807	ZOA	8.100	RH-5	90
M21	3.036	ZOA	5.720	RH-5	48
M22	6.238	ZOA	12.900	RH-5	120
M23	2.758	ZOA	8.100	RH-5	90
M24	2.118	ZOA	7.200	RH-5	60
M25	1.530	ZOA	5.400	RH-5	60
M26	1.530	ZOA	5.400	RH-5	60
M27	1.720	ZOA	5.400	RH-5	60
M28	1.720	ZOA	5.400	RH-5	60

(3) Las condiciones particulares de la zona de aplicación de aplicación en cada uno de los matices son los correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente para la presente fecha del Plan General Urbanístico.

**OTRAS DETERMINACIONES**

I. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	2. SISTEMA DE ACTUACIÓN
Edificios de Gestión y Promoción de Urbanización	1. Gobierno

**II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Los establecidos con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.1.3). Así mismo, se mencionan las cargas urbanísticas que se derivan del planeamiento del que hace su caso.

**III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL**

El Estado, el Gobierno, el Ayuntamiento, la ejecución previa o simultánea de las redes generadas de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en las estructuras urbanas.

**SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

S. SUNC-01 CANTARRANAS 1

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Sector localizado al norte de la Avenida de Fuenterrabía (antigua carretera de Rota), entre la calle de las Frutas 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 los reservas mínimas dotacionales exigibles para conseguir el equilibrio funcional del sector. No obstante el Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de incorporar otros tipologías que, sin disminuir las constantes espaciales y paisajísticas del área (edificación aislada en parcela), introduzcan mayor presencia volumétrica con la finalidad de mejorar la legitimidad del espacio urbano resultante. La ordenación pormenorizada deberá contribuir a mejorar la calidad de vida de los residentes en el área (mejora de las condiciones de vivienda, espacios verdes, equipamientos) y a la integración del Sector con el "Nuevo Distribuido Norte Sur de la Calle Oeste (RV-B-07)", distribuido de forma homogénea y equilibrada, evitando las 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.

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANO

II. CATEGORÍA DE SUELO

IND. CONSOLIDADO

**III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	123.320 m <sup>2</sup>	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.000 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	11.825 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	2.200 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	9 viv./has	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS	- m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	111 viv.	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	- m <sup>2</sup>
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	58 viv.	7.6. MÁX. EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	22.200 m <sup>2</sup>	7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	- m <sup>2</sup>
		8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	- viv.

**IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

RV-B-7.2 7.485 m<sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES**

MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE ESP. S.I. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )
3,6m.17 LOJA y RP	3,6m.17 LOJA y RP	S.ORD. P. P.	S.ORD. P. P.

**II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

I. ÁREA DE REPARO AR. SUNC-01

2. APROVECHAMIENTO MEDIO 0,2107 UA/m<sup>2</sup>

**3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN**

RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 500V/HAS	1,4
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 500V/HAS Y 2000V/HAS	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 2000V/HAS	1,1
SERV. TERCIARIOS ESTA. HOTELEROS/ST-HI	0,75
SERV. TERCIARIOS COMERCIAL, OFICINAS, (CO-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**

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)
25.980,00	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 o 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 RV-B-07.2), y localización de los espacios y equipamientos de proximidad. No obstante, el Plan Parcial podrá realizar la morfológica del sistema local de espacios libres siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. En este sentido se entiende necesario establecer un área de concentración dotacional (espacios libres y equipamientos) vinculada a la calle de las Frutas que se constituya en un espacio referencial para un tejido urbano donde el predominio de la vivienda unifamiliar dificulte la presencia de hitos urbanos relevantes. El resto del viario local interno que aparece en la documentación gráfica del Plan General tiene el carácter de orientativo.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

1. PLAN DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE EJECUCIÓN	A determinar
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DE LA DADA	1º - Criterio

**II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Las establecidas en el artículo 102.7 de las Normas Urbanísticas

**III. OBSERVACIONES**

<b>SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	5. SUNC-02 CANTARRANAS 2
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	
<p>Sector localizado en el área de Cantarranas, entre la antigua carretera de Rata 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 obacionales exigibles para conseguir el equilibrio funcional del sector. No obstante el Plan Parcial deberá valorar la posibilidad de incorporar otros tipos de usos que, sin desvirtuar las constantes específicas y parámetros del área edificada o en parcelas, introduzcan mayor presencia volumétrica con la finalidad de mejorar la legibilidad del espacio urbano residencial. La ordenación pormenorizada debe asegurar la coherencia espacial y la integración con el entorno urbano existente y futuro. Asimismo se garantizará la movilidad y la accesibilidad peatonal y vehicular en el sector, local de actuación, así como el principal canal del tráfico de paso, permitiendo que el viario local interior del sector quede conformado por una red de "calles de coexistencia" donde el tráfico rodado quede restringido o los residentes en el área, incrementando la capacidad ambiental y la convivencia del espacio público resultante al atajar el protagonismo o la movilidad no motorizada.</p>	

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**



<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANO	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>	
IND. CONSOLIDADO	
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	120.665 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial
3. EDIFICABILIDAD	0,18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	9 viviendas/m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	109 viviendas
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	31 viviendas
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	21.720 m <sup>2</sup>
<b>IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>	
RV-B-1.15	2.011 m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>	
<b>I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</b>	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m <sup>2</sup> )
4.000,17 LOJA y RP	5.000,17 LOJA y RP
MIN. CESIÓN DE ESP. U.P.S. (m <sup>2</sup> )	
5.000, P. P.	
<b>II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
1. ÁREA DE REPARTO	AR. SUNC-02
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2110 UA/m <sup>2</sup>
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	
USO Y TIPOLOGÍA	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 20 VIVIENDAS 1,4
	RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 20 VIVIENDAS Y 200 VIVIENDAS 1,2
	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 200 VIVIENDAS 1
	SERV. TERCARIOS ESTA. HOTELEROS (SO-ST-H) 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	
<b>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</b>	
4. APROY. OBJETIVO (UA)	23.464,00
5. APROY. SUBJETIVO (UA)	22.917,6
6. CESIÓN APROY. (UA)	2.546,40
7. EXCESOS APROY. (UA)	0,00
<b>III. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>	
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan de Ordenación Urbanística, así como las expresadas en el presente texto. Asimismo se considera determinante de la ordenación pormenorizada la localización de los espacios libres y equipamientos de proximidad propuestos. No obstante, el Plan Parcial podrá mejorar la morfología del sistema local de espacios libres y ofrecer 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 obacionales, 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 que las modificaciones a introducir en la ordenación pormenorizada deberán ser compatibles con el carácter de integración y cohesión del sector, así como con la legibilidad del espacio resultante. El resto del viario local interno que aparece en la documentación gráfica del Plan General tiene el carácter de orientativo.	
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar
3. FASES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º - Cuentreo
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	
<b>III. OBSERVACIONES</b>	

**SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

5. SUNC-03 CANTARRANAS 3

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Sector localizado en el área de Cantarranas, entre la antigua carretera de Rata 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 Sector SUNC-02 y apto 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 Parcial deberá valorar la posibilidad de incorporar otros tipos de que, sin disminuir las constantes espaciales y patológicas 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 trama residencial existente que define el carácter residencial del sector con el entorno urbano, mejorando la capacidad ambiental y la conectividad del espacio público resultante al otorgar protagonismo a la movilidad no motorizada.

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANO

II. CATEGORÍA DE SUELO

IND. CONSOLIDADO

**III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	109.818 m <sup>2</sup>	7.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	177.68 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	6.882 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0.18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	2.000 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	9 viv./has	7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS	- m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	99 viv.	7.5. MÁX. EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	- m <sup>2</sup>
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	25 viv.	7.6. EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	19.768 m <sup>2</sup>	B. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	- viv.

**IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

-

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES**

MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOCI. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE ESP. S.I. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VARIO (m <sup>2</sup> )
4,art.17 LOUJA y RP	4,art.17 LOUJA y RP	5,art.17 LOUJA y RP	S,ORD. P. P.

**II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO

2. APROVECHAMIENTO MEDIO

0.2105 UVA/m<sup>2</sup>

USO Y TIPOLOGÍA HOMOGENIZACIÓN	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 20 VIV/HAS	1.4
	RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 20 VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	1.2
	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VIV/HAS	1
	SERV. TERCIARIOS ESTA. HOTELEROS (ST-H)	0.75
	SERV. TERCIARIOS COMERCIAL, OFICINAS, (CO-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		

**ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO**

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
23.121,60	20.809,44	2.312,16	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 los elementos, usos, espacios, libre y los equipamientos de proximidad propuestos para contribuir a la configuración de un eje de concentración dotacional que 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 patológica y a su correcta integración en el entorno urbano. El resto del resto local interno que aparece en la documentación gráfica del Plan General tiene el carácter de orientativo.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

2. SISTEMA DE EJECUCIÓN

A. determinar

3. PACOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

1- Cantarinas

**II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Las establecidas en el artículo 102.7 de las Normas Urbanísticas

**III. OBSERVACIONES**

**SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	S. SUNC-04 CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL I
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	La actuación se plantea sobre un vacío urbano existente en el enlace entre la Variante de Rota y el Camino del Juncal. La ordenación propuesta buscará generar un área de centralidad local que ayude a resquebrajar la periferia noroccidental de El Puerto de Santa María. Para ello proporcionará una concentración dotacional en el cruce entre ambos viarios que, además de contribuir a la mejora del paisaje urbano de esta zona de la ciudad proporcionando imágenes significativas, actúe como dotación cruzada para revertir los déficits existentes en el entorno, concretizado por la presencia de Áreas de Regularización (Los Desmontados 2).



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO																												
II. CATEGORÍA DE SUELO	IND. CONSOLIDADO																												
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	<table border="1"> <tr> <td>1. SUPERFICIE DEL SECTOR</td> <td>33.840 m<sup>2</sup></td> <td>7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</td> <td>13.578 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2. USO GLOBAL</td> <td>Residencial</td> <td>7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES</td> <td>- m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>3. EDIFICABILIDAD</td> <td>0.4012 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA</td> <td>- m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>4. DENSIDAD</td> <td>40.3 wv/has</td> <td>7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL</td> <td>- m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>5. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS</td> <td>137</td> <td>7.5. MÁX. EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS</td> <td>- m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>6. N.º DE VIVIENDAS EXISTENTES</td> <td>-</td> <td>7.6. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP</td> <td>6.789 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD</td> <td>13.578 m<sup>2</sup></td> <td>B. N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS VP</td> <td>67 wv.</td> </tr> </table>	1. SUPERFICIE DEL SECTOR	33.840 m <sup>2</sup>	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.578 m <sup>2</sup>	2. USO GLOBAL	Residencial	7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	- m <sup>2</sup>	3. EDIFICABILIDAD	0.4012 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	- m <sup>2</sup>	4. DENSIDAD	40.3 wv/has	7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	- m <sup>2</sup>	5. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	137	7.5. MÁX. EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>	6. N.º DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	7.6. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	6.789 m <sup>2</sup>	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.578 m <sup>2</sup>	B. N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	67 wv.
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	33.840 m <sup>2</sup>	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.578 m <sup>2</sup>																										
2. USO GLOBAL	Residencial	7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	- m <sup>2</sup>																										
3. EDIFICABILIDAD	0.4012 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	- m <sup>2</sup>																										
4. DENSIDAD	40.3 wv/has	7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	- m <sup>2</sup>																										
5. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	137	7.5. MÁX. EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>																										
6. N.º DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	7.6. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	6.789 m <sup>2</sup>																										
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.578 m <sup>2</sup>	B. N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	67 wv.																										
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	SG RV B 12.9		1.177 m <sup>2</sup>																										

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE ESP. S.I. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m)
	4,6m. 17 LOJA Y RP	4,6m. 17 LOJA Y RP	S. CORD. P. P.
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	ARSUNC-04		
1. ÁREA DE REPARO	0.3209 UVA/m <sup>2</sup>		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	1.4		
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	1.2		
USO Y TIPOLOGÍA	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 50 VIVIENDAS		
	RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50 VIVIENDAS Y 20 VIVIENDAS		
	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VIVIENDAS		
	SERVI. TERCARIOS ESTA. HOTELEROS (ST+H)		
	SERVI. TERCARIOS COMERCIAL, OFICINAS. (CO-ST-CO)		
	INDUSTRIAL		
	LOGÍSTICA		
	SERVICIOS AVANZADOS		
	VIVIENDA PROTEGIDA		
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL		
	ESTACIONES DE SERVICIOS		
	EQUIPAMIENTO PRIVADO		
LOCALIZACIÓN URBANIZACIÓN	ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO		
	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
	10.862,40	9.775,34	1.087,06
			0,00

**III. 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 los elementos varios propuestos. El Plan Parcelar deberá incidir en la configuración de un eje de concentración dotacional en el área. No obstante podrá ajustar el trazado, pero siempre que asegure su funcionalidad.

**IV. DETERMINACIONES VINCULANTES**

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Plan Parcelar y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. detector
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrenio

**II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas

**III. OBSERVACIONES**



**SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

S. SUNC-05 CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL II

**OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

La actuación se plantea sobre un vacío urbano existente al sur de la Variante de Rota, en el enlace entre el Camino del Juncal y la Avenida meridional de la operación residencial de La Florida-2, arteria básica para garantizar la accesibilidad rodada, desde la Ronda del Ferracarril, a este sector. La ordenación propuesta busca generar un área de centralidad local que incide en el reequilibrio funcional de la periferia noroccidental de El Puerto de Santa María. Para ello se plantea una concentración dotacional en el cruce entre ambos viarios que, además de contribuir a la mejora del paisaje urbano de esta zona de la ciudad proporcionando imágenes significativas, actúe como dotación cruzada para revertir los déficits existentes en el entorno, caracterizado por la presencia de Areas de Regularización (los Demarcados I).

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANO	
II. CATEGORÍA DE SUELO		NO CONSOLIDADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	218,467 m <sup>2</sup>	7.1. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL	10,646 m <sup>2</sup>
2. USU GLOBAL	Residencial	7.2. EDIF. VINCULADA A EDIF. EXISTENTES	204 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,3714 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	- m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	36,50 viv./has	7.4. MÁXIMA EDIF. ESTABL. HOTELEROS	- m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	104	7.5. MÁXIMA EDIF. ACT. ECONÓMICAS	- m <sup>2</sup>
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	1	7.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	5,323 m <sup>2</sup>
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	10,646 m <sup>2</sup>	7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	53 m <sup>2</sup>
8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	-	7.8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	33 viv.
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
RV-B-12.4	-	-	486 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	5.663
MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOCC (m <sup>2</sup> )	2.999
MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	4.096

**II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	AR. SUNC-05
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)
	Ciudad Jardín (ZO-CJ.4)
	Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD.1)
	Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD.1-3)
	Vivienda Tradicional Popular (ZO-VTP)
	Serv. Terciarios, Esta. Hoteleros (ZO-ST.H)
	Serv. Terciarios, Comercial Oficinas, (ZO-ST.CO)
	Logística
	Servicios Avanzados
	Vivienda Protegida
	Equipamiento Privado
LOCALIZACIÓN	-
URBANIZACIÓN	-
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)
8.516,80	7.662,6
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	6. EXCESOS APROV. (UA)
-	854,20
7. EXCESOS APROV. (UA)	-

**III DETERMINACIONES VINCULANTES**

El Estado de Dato se concretará la definición de las alineaciones y rasantes, establecidas en la ordenación pormenorizada, aun cuando ello suponga modificar puntualmente el trazado viario. No podrá alterarse la localización de la reserva de espacios libres y equipamientos propuestos.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)			
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	15.413 m <sup>2</sup>		
2. TIPOMORFOLOGÍA	-		
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONAS DE ORDENANZA
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)	-	-	0,2971
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	-	-	-
Ciudad Jardín (ZO-CJ)	15.413	10.646	ZO-CJ.4
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD)	-	-	-
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD.1)	-	-	-
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD.1-3)	-	-	-
Vivienda Tradicional Popular (ZO-VTP)	-	-	-
Serv. Terciarios, Esta. Hoteleros (ZO-ST.H)	-	-	-
Serv. Terciarios, Comercial Oficinas, (ZO-ST.CO)	-	-	-
Logística	-	-	-
Servicios Avanzados (ZO-SA)	-	-	-
3. OBSERVACIONES			

**OTRAS DETERMINACIONES**

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estado de Detalle y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º. Creación
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	-
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	

Los establecidos en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas



00037641

**SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

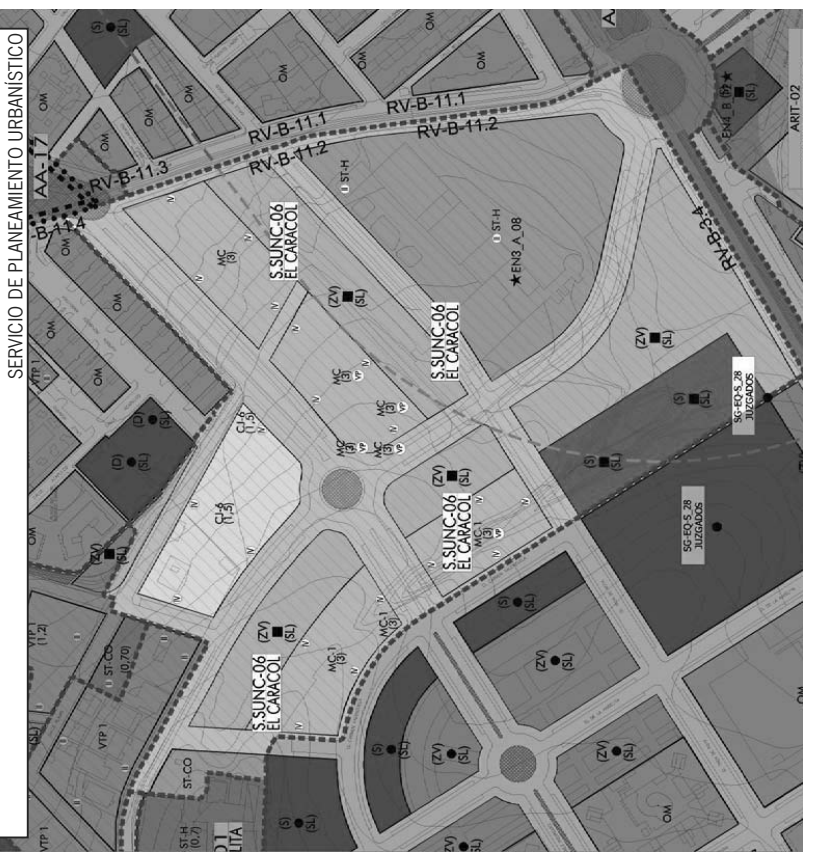
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

S. SUNC-06 EL CARACOL

**OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Completación de un vacío urbano relevante, localizado junto a la Ronda del Ferrocarril, proveniente de un resto del suelo urbanizable del Plan General que se revisa. Se considera una actuación de gran trascendencia para favorecer la integración en el modelo de ciudad de este sector de El Puerto de Santa María, evitando su dependencia funcional de las áreas comerciales y de servicios de la zona de El Puerto de Santa María.
- Mejorar las condiciones de vida de los habitantes de este sector, mejorando la calidad ambiental y el espacio público.
- Ayudar a la diversificación funcional de la periferia monocanal incorporando usos y funciones no residenciales con vocación de centralidad (trabajo y servicios terciarios).
- Adoptar tipologías residenciales plurifamiliares aptas para el desarrollo de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- Promover la regularización de las instalaciones de servicios terciarios existentes en su interior.
- Contribuir a la ampliación de la Ronda del Ferrocarril, distribuir vial que ha de asumir un rol protagonista en la nueva estrategia de accesibilidad rodada a la ciudad.
- Generar una estructura viaria correctamente articulada y permeable dando continuidad a varias existentes en el tejido urbano colindante, con el objetivo de diseñar un nuevo sistema de relaciones entre distribuciones primarias (Ronda del Ferrocarril, Carretera de Sanlúcar, Avenida de Valencia y Avenida meridional de la operación de La Florida) que permita encauzar las flujos de tráfico rodado exterior evitando interferencias en la trama local. Con ello se incidirá en la combinación de una red de polígonos de movilidad sostenible en la periferia de El Puerto que permita desarrollar políticas de pacificación de tráfico que obviaran protagonismo a los modos no motorizados en los espacios urbanos de proximidad.

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>		SUELO URBANO	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>		NO CONSOLIDADO	
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	68.103 m <sup>2</sup>	3.1. MÁX. EDIF. RESIDENCIAL	45.606 m <sup>2</sup>
2. USOS LOCAL	Resid. 1-1	3.2. EDIF. UNIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	5.251 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,7000	3.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	10,869 (310)
4. DENSIDAD	50	3.4. MÁXIMA EDIF. ESTABIL. HOTELEROS	-
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	441	3.5. MÁXIMA EDIF. ACT. ECONÓMICAS	-
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	3.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	18.152 m <sup>2</sup>
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	61.726 m <sup>2</sup>	3.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	182 m <sup>2</sup>
		3.8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	-

**IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

RV-E-3.4	2.008 m <sup>2</sup>
RV-B-11.2	1.950 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES</b>	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	20.426
MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m <sup>2</sup> )	5.206
MIN. CESIÓN DE U.P.S.I. (m <sup>2</sup> )	22.734

**II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	AR. SUNC-06
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4625
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	1,1
USO Y TIPOLOGÍA	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)
	EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)
	Ciudad Jardín (ZO-CJ-4)
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-1)
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-1-3)
	VIVIENDA TRADICIONAL POPULARIZADA (ZO-TP)
	SEMI. TERCIARIOS. ESTA. HOTELEROS (ZO-SH)
	SERVICIOS COMERCIALES OFICINAS. (ZO-ST-CO)
	LOGÍSTICA
	SERVICIOS AVANZADOS
	VIVIENDA PROTEGIDA
	EQUIPAMIENTO PRIVADO
LOCALIZACIÓN	
URBANIZACIÓN	
4. APROV. OBJETIVO (LUA)	ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO
5. APROV. SUBJETIVO (LUA)	36.703,06
6. CESIÓN APROV. (LUA)	4.078,11
7. EXCESOS APROV. (LUA)	10.441,68

**III. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El estudio de detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes, establecidas en la ordenación pormenorizada, con cuando ello suponga modificar puntualmente el trazado viario. No podrá alterar la localización de la reserva de espacios libres y equipamientos propuestos.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

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

1.1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	39.791 m <sup>2</sup>			
2. TIPOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MÁX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONAS DE ORDENANZA
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	14.026	42,078		ZO-MC-1
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)				
Ciudad Jardín (ZO-CJ)	5.200	7.800		ZO-CJ-6
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)	16.631	11.848		ZO-SH/ZO-ST-CO
INDUSTRIAL (ZO-IN)				
SERVICIOS AVANZADOS (ZO-SA)				
3. OBSERVACIONES	El número estimado de plazas de aparcamiento es de 310. De la edificabilidad hotelera total 2.193 m <sup>2</sup> corresponden a edificación existente.			

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE APLICACIÓN	A urbanizar
3. TÍTULOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1. - Cotruendo

**II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Las establecidas en el artículo 10.2.7 de la Norma Urbanística

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>			
SUELO URBANO			
<b>II. CATEGORIA DE SUELO</b>			
IND. CONSOLIDADO			
<b>III. DETERMINACIONES URBANISTICAS</b>			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	1.5199 m <sup>2</sup>	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.848 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	- m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,1873 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	- m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	12 viv./has	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS	- m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	18 viv.	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	- m <sup>2</sup>
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	- viv.	7.6. MAX EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2,848 m <sup>2</sup>	7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	- m <sup>2</sup>
		B. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	- viv.

**IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**


**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES</b>			
MIN. CESION DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESION DE EQUIP. DOCI. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESION DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESION DE VARIOS (m <sup>2</sup> )
4,6m <sup>2</sup> 17 LOJA y RP	4,6m <sup>2</sup> 17 LOJA y RP		S/ORD. P. P.
<b>II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
1. AREA DE REPARTO	AR. SUINC-07		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2249 UA/m <sup>2</sup>		

USO Y TIPOLOGIA HOMOGENIZACION	RES. LIBRE EN AMBITOS MENOR DE 20 VIV/HAS	1,4
	RES. LIBRE EN AMBITOS MAYOR DE 20 VIV/HAS	1,2
	SERV. TERCARIOS ESTA. HOTELEROS (S.T.H)	0,75
	SERV. TERCARIOS COMERCIAL (S.T.CO)	0,9
	INDUSTRIAL	0,8
	LOGISTICA	0,8
	SERVICIOS AVANZADOS	0,8
	VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25
	ESTACIONES DE SERVICIOS	1,2
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	
LOCALIZACION		
URBANIZACION		

**III. DETERMINACIONES VINCULANTES**

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESION APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
3,417,80	3,076,43	341,17	0,00

ANALISIS DE APROVECHAMIENTO

El Plan Parcial de sector garantiza una correcta inserción de la trama urbana resultante en el entorno, apostando por la completación del tejido del área de regularización de El Chinaral. Los usos de mayor intensidad de uso de suelo se han ubicado en los espacios de referencia en un entorno periférico condicionado por la presencia dominante de la vivienda unifamiliar adosada. El verso grafado en el Plan General tiene el carácter de orientativo.

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACION	A determinar
3. PLAZOS PARA LA ORDENACION DETALLADA	1º Cuatrienio
<b>II. CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR</b>	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	
<b>III. OBSERVACIONES</b>	

**SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

IDENTIFICACION Y DENOMINACION	S. SUINC-07 EL CHINARRAL 2
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
Completar el vacío urbano existente junto al Área de Regularización de El Chinaral, implementando las reservas mínimas dotacionales exigibles, para contribuir a la resolución de los déficits dotacionales existentes en el entorno.	



00037641

**SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

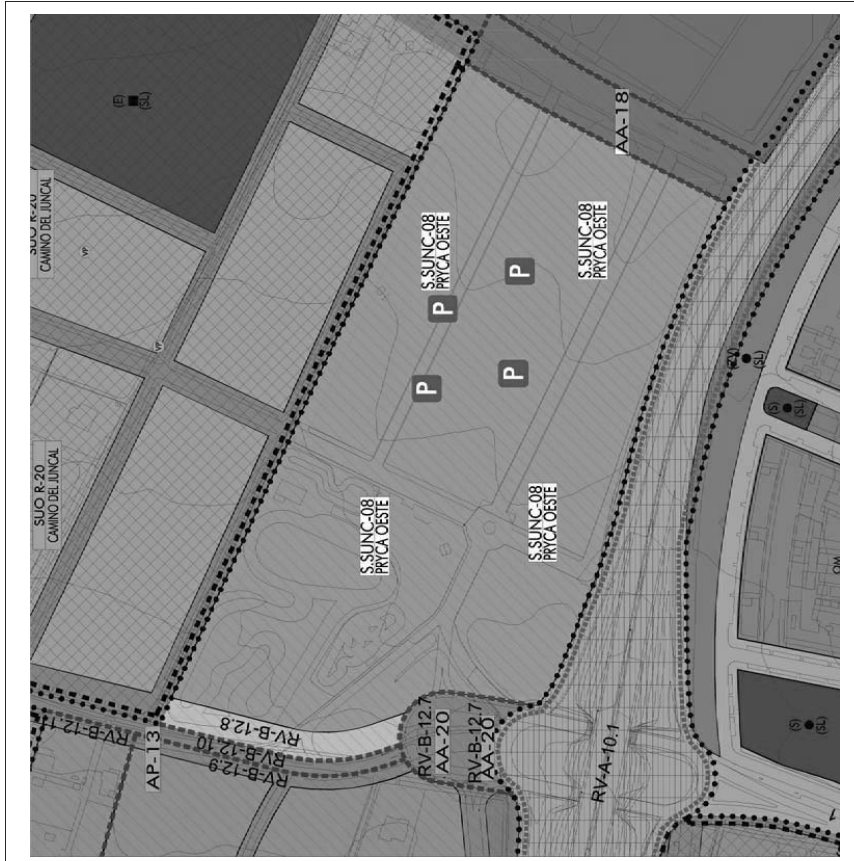
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	S. SUNC-08 PRYCA, OESTE
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	La presente actuación se localiza en los apartamientos anejos al Centro Comercial de El Paseo. El objetivo de la actuación es promover la ampliación de la superficie comercial reforzando su condición de área de centralidad urbana, aprovechando la mejora de la accesibilidad exterior que ha proporcionado la ejecución del puente que soluciona el enlace de la A-491 con la Variante de la A-4.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO																																				
II. CATEGORÍA DE SUELO	INDO CONSOLIDADO																																				
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	<table border="1"> <tr> <td>1. SUPERFICIE DEL SECTOR</td> <td>63.618 m<sup>2</sup></td> <td>7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2. USO GLOBAL</td> <td>Actividades Económicas</td> <td>7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA-A</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3. EDIFICABILIDAD</td> <td>0,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>EDIFICACIONES EXISTENTES</td> <td>14.633 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>4. DENSIDAD</td> <td>- viv/hab</td> <td>7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</td> <td>-</td> <td>7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES</td> <td>-</td> <td>7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD</td> <td>14.633 m<sup>3</sup></td> <td>7.6. MAX EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP</td> <td>-</td> </tr> </table>	1. SUPERFICIE DEL SECTOR	63.618 m <sup>2</sup>	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	-	2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA-A	-	3. EDIFICABILIDAD	0,23 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICACIONES EXISTENTES	14.633 m <sup>2</sup>	4. DENSIDAD	- viv/hab	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-	5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS	-	6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	-	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	14.633 m <sup>3</sup>	7.6. MAX EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-			7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	-			8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	-
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	63.618 m <sup>2</sup>	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	-																																		
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA-A	-																																		
3. EDIFICABILIDAD	0,23 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICACIONES EXISTENTES	14.633 m <sup>2</sup>																																		
4. DENSIDAD	- viv/hab	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-																																		
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS	-																																		
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	-																																		
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	14.633 m <sup>3</sup>	7.6. MAX EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-																																		
		7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	-																																		
		8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	-																																		
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	SG: RV-B 12.8	2.123 m <sup>2</sup>																																			

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRE (m <sup>2</sup> ) 9,0m17 LOUA Y RP	MIN. CESIÓN DE EQUIP. D (m <sup>2</sup> ) 9,0m17 LOUA Y RP	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VARIOS (m <sup>2</sup> ) S.ORD. P. P.
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	AR: SUNC-08			
1. ÁREA DE REPARO	0,1849 UA/m <sup>2</sup>			
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 50VIVHAS	1,4	
		RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIVHAS Y 20 VIVHAS	1,2	
		RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VIVHAS	1	
		SERV. TERCIARIOS ESTA. HOTELEROS (S1-H)	0,75	
		SERV. TERCIARIOS COMERCIAL (OFICINAS) (S2-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		1	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO				
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)	
13.169,70	10.987,88	1.176,44	1.405,24	
III. DETERMINACIONES VINCULANTES	Las reservas dotacionales deberán disponerse, preferentemente, en el límite septentrional del sector, con la finalidad de cualificar la franja con el sector residencial adyacente (BUO-R-20 Camino del Juncal).			
OTRAS DETERMINACIONES				
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Plan Parcelar y Proyecto de Urbanización			
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	A. delimitación			
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	2º Cuadrante			
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA				
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR				
Las establecidas en el artículo 102.7 de las Normas Urbanísticas				
III. OBSERVACIONES				



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>			
SUELO URBANO			
<b>II. CATEGORIA DE SUELO</b>			
IND. CONSOLIDADO			
<b>III. DETERMINACIONES URBANISTICAS</b>			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	50.037 m <sup>2</sup>	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	-
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	-
3. EDIFICABILIDAD	0,53 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	21.520 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	- viv./has	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS	5.000 (142) m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	-
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	7.6. MAX EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	26.520 m <sup>2</sup>	7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	-
		8. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	-
<b>IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>			

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</b>			
MIN. CISION DE ESP. LIBRES (m)	MIN. CISION DE EQUIP. D (m)	MIN. CISION DE S.I.F.S. (m)	MIN. CISION DE VARIOS (m)
4,6m/17 LOJA y RP	4,6m/17 LOJA y RP		S/ORD. P. P.
<b>II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
1. AREA DE REPARO		AR. SUNC-09	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,3545	UA/ m <sup>2</sup>
<b>USO Y TIPOLOGIA</b>			
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION	RES. LIBRE EN AMBITOS MENOR DE 5VIV/HAS	1,4	
	RES. LIBRE EN AMBITOS ENTRE 5VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	1,2	
	RES. LIBRE EN AMBITOS MAYOR DE 20 VIV/HAS	1	
	SERV. TERCARIOS ESTA. HOTELEROS (Z0-ST-H)	0,75	
	SERV. TERCARIOS COMERCIAL, OFICINAS (Z0-ST-CO)	0,9	
	INDUSTRIAL	0,8	
	LOGISTICA	0,8	
	SERVICIOS AVANZADOS	0,8	
	VIVIENDA PROTEGIDA	0,6	
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25	
	ESTACIONES DE SERVICIOS	1,2	
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	
<b>LOCALIZACION</b>			
URBANIZACION			

**ANALISIS DE APROVECHAMIENTO**

4. APROV. OBJETIVO (UA)	23.118,00	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	15.763,97	6. CISION APROV. (UA)	1.773,72	7. EXCESOS APROV. (UA)	5.380,79
-------------------------	-----------	--------------------------	-----------	-----------------------	----------	------------------------	----------

**III. DETERMINACIONES VINCULANTES**

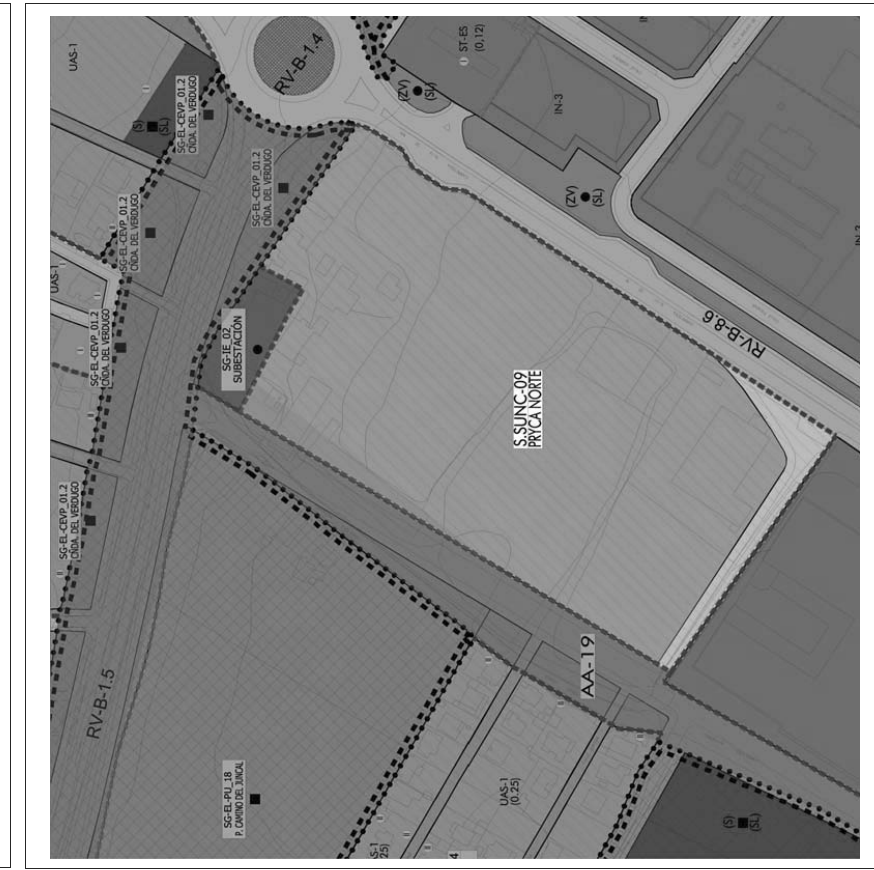
Las reservas dotacionales deberán disponerse, preferentemente, en el límite occidental del sector, con la finalidad de cualificar la franja con el sector residencial adyacente (SUC-R-20) para su futura integración en un mismo espacio urbano, favoreciendo así la cohesión y la funcionalidad del sector. Asimismo, se deberá garantizar la presencia de funciones comerciales. Así, la implantación de Servicios Avanzados, Centro de Negocios y una oferta oferta hotelera, se entiende idónea para contribuir a la tenencia funcional del área de centralidad. Por último, el Plan Parcelar deberá prever una reserva de suelo adecuado para la ampliación de la Subestación Eléctrica de la Urbanización, dando cumplimiento a las directrices establecidas en el modelo de ordenación del sistema general de infraestructuras eléctricas previsto en la presente flexión.

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcelar y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACION	A. determinar
3. PLAZOS PARA LA ORDENACION DETALLADA	2º- Cuatrenio
<b>II. CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR</b>	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	
<b>III. OBSERVACIONES</b>	
El número estimado de plazas hoteleras es de 142	

**SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

<b>IDENTIFICACION Y DENOMINACION</b>	
S. SUNC-09 PRYCANORTE	
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION FORMORIZADA</b>	
El objetivo de la actuación es reforzar la vocación de centralidad penitenciar del área promoviendo la ampliación de la oferta de servicios terciarios y Actividades Económicas en el frente o la travesía de la N-IV.	



**SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

S. SUNC: 10 LA FORD

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Los objetivos de la presente actuación son posibilitar el reciclaje y transformación de las actuales instalaciones de Ford y contribuir al reforzamiento del Polo Tecnológico del Polígono de la Carretera de Sanlúcar mediante el desarrollo de una oferta de Servicios Avanzados que aporte valor añadido a las funciones y actividades implantadas en el mismo.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>		SUELO URBANO	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>		IND. CONSOLIDADO	
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	123.252 m <sup>2</sup>	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	-
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	7.2. EDIF. RESIDENCIAL VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	-
3. EDIFICABILIDAD	0,32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-
4. DENSIDAD	- vv./has	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS	20,115 m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	19,326 m <sup>2</sup>
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	7.6. MÁX. EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	39,441 m <sup>2</sup>	7.7. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	-
		B. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VP	-

**IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

			m <sup>2</sup>
--	--	--	----------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES</b>			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE S.I.F.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VARIOS (m <sup>2</sup> )
40.481	4/ort.17 LOUJA y RP		S/ORD. P. P.

**II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	AR. SUNC:10
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2561 UA/m <sup>2</sup>

USO Y TIPOLOGÍA HOMOGENIZACIÓN	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 50V/HAS	1,4
	RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50V/HAS Y 20 VV/HAS	1,2
	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VV/HAS	1
	SERV. TERCARIOS ESTA. HOTELEROS (ZO-ST-H)	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		

<b>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</b>			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
31.552,80	28.408,36	3.144,44	0,00

**III. DETERMINACIONES VINCULANTES**

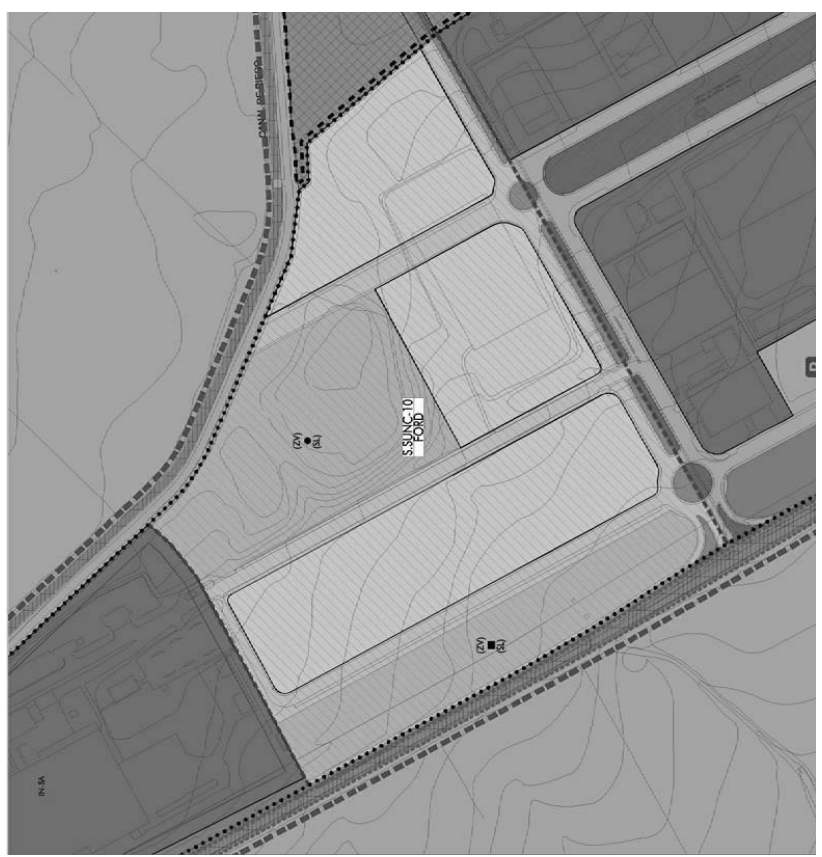
Se consideran vinculantes para la formulación del Plan Parcial la disposición de la zona verde que revuelve el contacto con la carretera de Sanlúcar y el bulvar, de dirección perpendicular a la misma, que garantiza la integración del Polo Tecnológico con la ampliación propuesta en el Sector de Suelo Urbanizable colindante (SUS-SA 27, Carretera de Sanlúcar 2); la ordenación pormenorizada deberá resolver adecuadamente el contacto de la actuación con el canal 1, mediante la disposición preferencial de equipamientos y espacios libres públicos.

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuatrenio
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>	

Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas

**III. OBSERVACIONES**



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANO	
II. CATEGORIA DE SUELO	
IND. CONSOLIDADO	
III. DETERMINACIONES URBANISTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	61.723 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial
3. EDIFICABILIDAD	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	5 vv./has
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	31
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	8
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	9.259 m <sup>2</sup>
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
-	
-	
-	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESION DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	3.500 m <sup>2</sup>
MIN. CESION DE EQUIP. DOCE (m <sup>2</sup> )	-
MIN. CESION DE S.I.F.S. (m <sup>2</sup> )	-
S/ORD. P. P.	-
II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. AREA DE REPARTO	AB.SUINC-12
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,1752 UAI/m <sup>2</sup>
III. DETERMINACIONES VINCULANTES	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	10.810,80
5. APROV. SUBJETIVO (UA)	9.729,72
6. CECESOS APROV. (UA)	1.081,08
7. EXCESOS APROV. (UA)	0,00
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollar por preceptivo Plan Parcial los varios que garantizan la continuidad y articulación con la trama urbana adyacente, los espacios libres y equipamientos de proximidad propuestos. No obstante, el Plan Local podrá matizar la morfológica del sistema local de espacios libres y alentar la configuración de nuevos espacios públicos, y las modificaciones o introducir supuestos una mejora substancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su capacidad 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 Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACION	A. determinar
3. FASES PARA LA ORDENACION DETALLADA	1º - Cierre
II. CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	
III. OBSERVACIONES	
-	

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	
S. SUINC-12 LA SALUD	
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA	
Se trata de un vacío de pequeñas dimensiones colindantes al suelo urbano para el que el presente Plan:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resolver la correcta integración en la trama urbana de las edificaciones residenciales existentes.</li> <li>• Reconocer los valores forestales o la línea deslindados a espacios libres de uso público</li> <li>• Recualificar el ámbito mediante propuestas de equipamientos de proximidad.</li> </ul>	



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	<b>AR-01 CLUB MEDITERRÁNEO</b>
3. TIPO DE REFORMA		X



HUNDE REF. C-DI-9871/CA  
C.O.A. 17-26-98

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP	m²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vk

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>			
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	85.000	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	16.000
2. USO GLOBAL	Residencial/Serv. terciarios	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	-
3. EDIFICABILIDAD	0,4705	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	4,000
4. DENSIDAD	14	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD EST-HOTELEROS	10,000 (205)
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	119	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD APARTAMENTOS TURÍSTICOS	10,000 (134)
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	-	7.6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	40,000	7.7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES/EQUIPAMIENTO			VARIO		
SISTEMA GENERAL		3/art 17 de la LOUA	SISTEMA LOCAL		S/Ord. Plan Especial m²

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO		AR-SUNIC.13	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENERAL			
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 5VIVIENDAS	1,4	CARGA	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VIVIENDAS	1,2		
SERV. TERCIARIOS (ESTA. HOTELEROS(SH))	0,75		
SERV. TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS (CO-SI-CO))	0,9		
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1		
INDUSTRIAL	0,8		
LOGÍSTICA	0,8		
SERVICIOS AVANZADOS	0,8		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6		
ESPACIOS PÚBLICOS COMERCIAL	1,25		
ESPACIOS PÚBLICOS SERVICIO	1,2		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,8		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m²)	40.300,00	AP. SUBIE (UA)	3.822,78
		EXCESOS AP. (UA)	2.002,47

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Especial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura urbana básica del Área (líneas que garantizan la continuidad y articulación con hitos urbanos relevantes), sistema general de espacios libres y zonas verdes, sistema de equipamientos, sistema de transporte público y sistema de gestión de residuos. El Plan Especial podrá ajustar el trazado del viario graficado y la morfología del sistema local de espacios libres propuesto siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en la reserva de espacios y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del Área en aspectos relativos a su calidad ambiental y patrimonial, a su correcta integración en el entorno urbano y a la optimización del acceso público al litoral.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</b>	
1. 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 205.	
El número estimado de apartamientos turísticos es de 134.	

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	X
3. INICIATIVA	A. DETERMINAR
4. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	2 CUATRIENIO

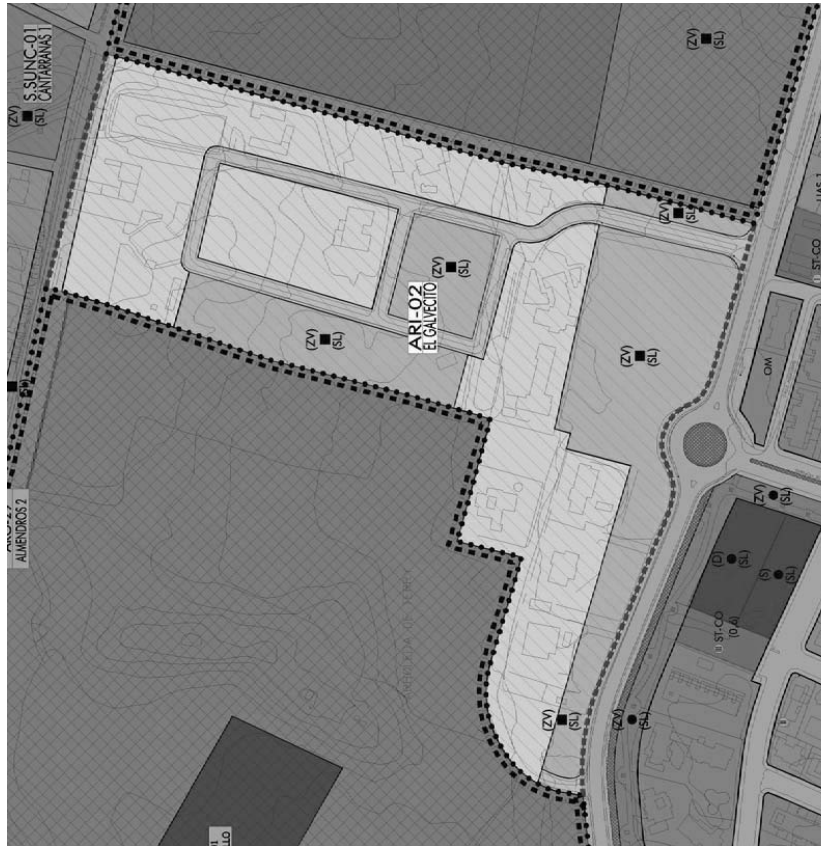
**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLENENTARIAS	
Los establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas y la reurbanización de la AP-01	



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	ARI 02 GARCICTO
3. TIPO DE REFORMA		X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vk

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	65.288	m <sup>2</sup>	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	9.252
2. USO GLOBAL	Residencial		7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	2.733
3. EDIFICABILIDAD	0,18	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	2.500
4. DENSIDAD	4	vivi./ha	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD EST.HOTELEROS:	-
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	27	vivi.	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD APARTAMENTOS TURÍSTICOS	-
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	9	vivi.	7.6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	11.252	m <sup>2</sup>	7.7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES/EQUIPAMIENTO	VARIO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
	S/Ord. Plan. Especial m <sup>2</sup>

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNIC-14		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENERAL	1,4		
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 50VIV/HAS	1,2		
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-STH)	0,75		
SERV. TERCIARIOS: COMERCIAL/OFICINAS(TO-STCO)	0,7		
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1		
INDUSTRIAL	0,8		
LOGÍSTICA	0,8		
SERVICIOS AVANZADOS	0,8		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6		
ESPACIOS PÚBLICOS COMERCIAL	1,25		
ESPACIOS PÚBLICOS SERVICIO	1,2		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,8		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO	AP. SOB. AP. SUBE	CESIÓN AP.	EXCESOS AP.
0,2329	15.202,80	13.685,02	1.517,78
	(UA/ m <sup>2</sup> )	(UA)	(UA)
			0,00

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación urbanística a desarrollar por el preceptivo Plan Especial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan Especial en relación con la estructura urbana básica del Área y sistema local de espacios, libre, protegido y dotacional de espacios. Libre, protegido, siempre que se asegure la funcionalidad y sucesión urbana ordenada y cada uno de estos elementos, no se producirá merma cuantitativa en la reserva dotacional y las modificaciones e introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del Área, en aspectos relativos a su calidad ambiental y patrimonial o a su correcta integración en el entorno urbano.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS URGATIVOS FORMORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A. determinar por el Plan Especial
II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS URGATIVOS FORMORIZADOS)	
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. establecer por el Plan Especial
3. OBSERVACIONES	

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. INICIATIVA	
4. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	1. CUATRENIIO

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

- Promover la regularización de las edificaciones residenciales existentes asegurando su correcta integración en el entorno urbano.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad existentes mediante su integración en el sistema de espacios libres propuestos.
- Establecer las medidas cautelares reguladas en el artículo 9.3.5 de las Normas Urbanísticas para garantizar la protección genérica del yacimiento arqueológico YNS23 El Galecito.
- Evitar o la conservación del carácter rural de la antigua caserío de Bata.
- El presente se concierne a la red de servicios de proximidad de los residentes por lo que su diseño obedecerá al protagonismo de la accesibilidad no motorizada configurando una red de calles de coexistencia en la que se debelen incorporar elementos de mobiliario urbano que favorezcan la estancia de las personas y favorezcan la comercialidad en el espacio público.

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN
	<b>ARI-03 FUENTERRABIA 1</b>

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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 V.P. - m <sup>2</sup> Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS - VV	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DE LA R.P.I.	19.288 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial-AE-Est. Hoteles
3. EDIFICABILIDAD	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,72 viv./ha
5. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	1 viv.
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS	
7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	6.750,0 m <sup>2</sup>
7.2. EDIF. RES. VINCULADAS A EDIFICACIONES EXISTENTES	1.215,0 m <sup>2</sup>
7.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ESCAL. HOTELEROS	12,5 m <sup>2</sup>
7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ESCAL. HOTELEROS	2.768,2 BQ
7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS	...
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES	
SISTEMA GENERAL	6.018 m <sup>2</sup>
SISTEMA LOCAL	...
SISTEMA GENERAL	...
SISTEMA LOCAL	1.212 m <sup>2</sup>
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.	
ÁR.SUNCI.15	
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	1
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)	1
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1)	1,2
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-2)	1,4
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1
SERV. TERCIARIOS, EST. HOTELEROS (ZO-ST-H)	0,75
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,8
INDUSTRIAL	0,8
LOGÍSTICA	0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO	AP. SOB. CE/SION AP. EXCESOS AP.
U/AJ m <sup>2</sup>	U/AJ U/AJ U/AJ
0,251	5.643,48 6.25,54 0,00
IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE	
El Estudio de Detalle concretará la delimitación de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada. No podrá alterar 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 <sup>2</sup>
2. TIPOMORFOLOGÍA	...
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	SUPERFICIE DE SUELO
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	MAX. EDIFICABILIDAD
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)	Nº DE VIVIENDAS
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	...
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	4,048
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	1,215
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	7,910
INDUSTRIAL (ZO-IN)	5,537
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	...
OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. INICIATIVA	...
4. PLAZOS	1º CUATRIMESTRE
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
3. TIPO DE REFORMA	<b>ARI-04 FUENTERRABIA 2</b>
	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN
	X

**ARI-04 FUENTERRABIA 2**

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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: - m <sup>2</sup> Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS - vv	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DE I.A.R.U.I.	36.685 m <sup>2</sup> 7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas 7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
3. EDIFICABILIDAD	0,366 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES
4. DENSIDAD	- viv/hab 7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCERA 13,428 m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	- 7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTAB. HOTELEROS
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	- 7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup> 8.055	m <sup>2</sup> 5.193
SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL
m <sup>2</sup> -	m <sup>2</sup> -
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup> -	m <sup>2</sup> 4.418
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.	
ÁREA DE REPARTO AR-SUNC.16	
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	CARGA
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	1
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)	1,1
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ-2)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-1)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-2)	1,2
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-2/3)	1,4
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	0,35
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	0,35
SERVI. TERCIARIOS COMERCIAL OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,8
INDUSTRIAL	0,6
LOGÍSTICA	0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
Los criterios y objetivos de ordenación de esta actuación propuestos en el suelo urbano no consolidado son:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ayudar a configurar el corredor verde de la antigua carretera de Rob.</li> <li>• Fortalecer la vocación de eje de centralidad primaria de esta arteria viaria en el ámbito de actuación.</li> <li>• Contribuir a la mejora de la accesibilidad transeña, fortaleciendo la conectividad entre la Avenida de Fuenterrabia y la Higuera del Tío Pío o, través de la red viaria de trazado viario prevista en el sector de suelo urbanizable colindante.</li> </ul>	
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 formenORIZADA. No podrá alterarse la localización de la reserva de espacios libres y de equipamientos.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA FOTESTATIVA	
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	19.019 m <sup>2</sup>
2. TIPOMORFOLOGÍA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	MAX. EDIFICABILIDAD
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	Nº DE VIVIENDAS
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS)	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS)	
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	19.019
INDUSTRIAL (ZO-IND)	13.428
	ZO-ST CO
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
	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. INICIATIVA	
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	<b>ARI-05 CALLE MAR DE LAS ANTILLAS</b>
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN

X

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP: - m <sup>2</sup> Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS - vu	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA	
<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>	
1. SUPERFICIE DE I.A.A.R.I.	3.685 m <sup>2</sup> 7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD 791 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial 7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 791 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,2146 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES 490 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	6,46 viv./has 7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA - m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	3 7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS - m <sup>2</sup>
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	2 7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS - m <sup>2</sup>
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTO VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
1.148 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
- m <sup>2</sup>	277 m <sup>2</sup>
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.	
ÁREA DE REPARTO	AR-SUNCL17
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	CARGA
EDIFICACIÓN FAMILIAR AISLADA (ZO-UIA)	1
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ-4)	1,1
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ-4)	1
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIA-1)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIA-2)	1,2
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIA-3)	1,4
SERV. TERCIARIOS, ESTAB. HOTELEROS (ZO-SH)	0,75
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9
INDUSTRIAL	0,8
LOGÍSTICA	0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,8
APOVECHAMIENTO	
AR. MEDIO	AR. SUPLE
UIA-1	UIA-1
949,20	94,86
0,2976	EXCESOS AP. UIA
	0,00
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 formenORIZADA.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA	
<b>I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMENORIZADOS)</b>	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2.260 m <sup>2</sup>
2. TIPOMORFOLOGÍA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	MAX. EDIFICABILIDAD
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	Nº DE VIVIENDAS
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIA)	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIA)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIA)	
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	2.260
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	791
INDUSTRIAL (ZO-INI)	3
3. OBSERVACIONES	
OTRAS DETERMINACIONES	
<b>III. CARGAS URBANÍSTICAS</b>	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Los establecidos en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. INICIATIVA	
4. PLAZOS	1º CUATRIMENIO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN
	ARI-06 LAS MARIAS
	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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: 3.404 m <sup>2</sup> Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(O): 34			
(0) Esta determinación tiene el carácter de Pormenorizada Polesiativa			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE I.A. R.I.	17.257 m <sup>2</sup>		
2. USO GLOBAL	Residencial		
3. EDIFICABILIDAD	0,523 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
4. DENSIDAD	40 vu./ha		
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(S)	70		
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	vu.		
(*)Esta determinación tiene el carácter de Pormenorizada Polesiativa			
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES			
SISTEMA GENERAL(I)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL(II)	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1.576	1.258		6.228
EQUIPAMIENTO			
VARIOS(2)			
SISTEMA GENERAL(I)		SISTEMA LOCAL	
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
1.258		6.228	

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.	
(1) Esta determinación tiene el carácter de Estructural	
ÁREA DE REPARTO	
AR-SUNCI(18)	
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	CARGA
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	1
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1
CUADRO JARDÍN (ZO-CJ)	1
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LAS)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LAS-1)	1,2
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LAS-2/3)	1,4
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1
SERV. TERCIARIOS, ESTAB. HOTELEROS (ZO-SH)	0,75
INDUSTRIAS, COMERCIO, OFICINAS (ZO-STCO)	0,8
LOGÍSTICA	0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO	AP. SOB. EXCESOS AP.
IUA(m)	IUA
7.612,80	6.541,45
0,4212	726,83
	344,54

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
Intervención sobre un sector urbano existente, proveniente de un sector de suelo urbanizable del Plan General que se reanexa en el área de las Marías, localizado al oeste de la operación residencial de carácter público de la Florida. La actuación propuesta persigue mejorar la integración de este ámbito en la ciudad, resolviendo eticamente las conexiones del tejido local con áreas de la red vial primaria (Avenida de Valencia y Ronda del Pericamión), así como la integración de este sector en el tejido urbano existente, mejorando el paisaje y posibilitando el desarrollo de ofertas tipológicas aptas para la materialización de vivienda protegida.

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE  
El Estudio de Detalle consistirá en la definición de las alineaciones y rasantes propuestas, en la ordenación pormenorizada, con cuando ello suponga, allanar puntualmente el trazado viario. No podrá alterarse la localización de la reserva de espacios libres y equipamiento propuesta.

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)		
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	8.195 m <sup>2</sup>	
2. TIPO MORFOLÓGICA		
SUPERFICIE DE SUELO		
MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
ORDENANZA DE APLICACIÓN		
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)		
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)		
CIUDAD JARDÍN (ZO-CJ)		
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LAS)		
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LAS-1)		
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LAS-2/3)		
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)		
INDUSTRIAL (ZO-IN)		
3. OBSERVACIONES		

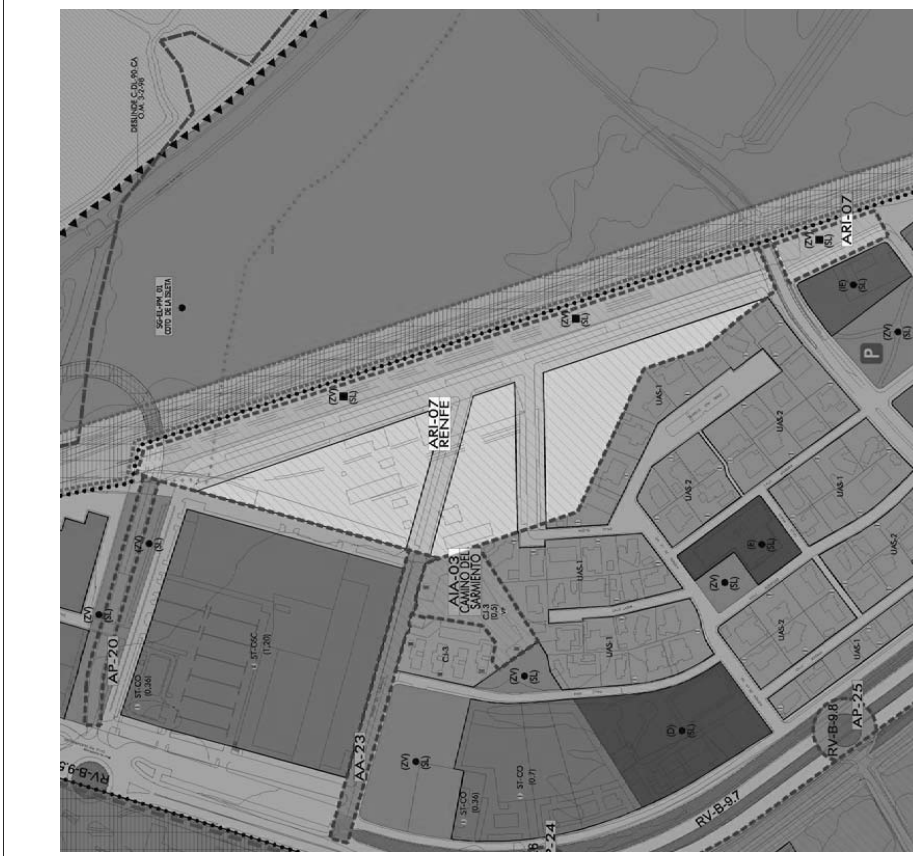
(\*) Suspensión por la justificación del nivel de reserva de dotaciones locales y la reserva de apartamientos públicos

II. CARGAS URBANÍSTICAS	
I. 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	1º. CUATRIENIO
4. PIAZOS	A. DETERMINAR
5. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
6. INICIATIVA	2º. CUATRIENIO
7. PIAZOS	

00037641

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	AR-07 RENFE
3. TIPO DE REFORMA		X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
		6.872 69

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA		
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES		
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	48.998 m <sup>2</sup>	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
2. USO GLOBAL	Residencial	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES
3. EDIFICABILIDAD	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA
4. DENSIDAD	23,5 viv./ha	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD EST.HOTELEROS
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	116 viv.	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD APARTAMENTOS TURÍSTICOS
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	7.6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	26,949 m <sup>2</sup>	7.7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		
ESPACIOS LIBRES/EQUIPAMIENTO	SISTEMA LOCAL	VARIO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
	3,9 m <sup>2</sup> de la LOUA	5/Ord. Plan. Especial m <sup>2</sup>

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.		
ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC.19	
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA GENERAL		CARGA
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 500 VIVIENDAS		1,4
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 200 VIVIENDAS		1,2
SERV. TERCIARIOS: ESTA. HOTELEROS/SOZ. ST.HI		0,75
SERV. TERCIARIOS: COMERCIAL/OFICINAS/POSTCO		0,9
APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1
INDUSTRIAL		0,8
LOGÍSTICA		0,8
SERVICIOS AVANZADOS		0,8
VIVIENDA PROTEGIDA		0,6
USO MULTIFUNCIÓN COMERCIAL		1,23
ESPACIOS LIBRES/SERVICIO		1,2
EQUIPAMIENTO PRIVADO		0,6
APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)
0,3224	22,87970	14,656,92
		1,626,54
		6,594,82

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA**  
 Promover la transformación de las actuales instalaciones ferroviarias existentes junto al complejo comercial de Baño Mar y la urbanización residencial de las Vistas. Con ello se pretende incorporar a la ciudad un espacio marginal postindustrial rematar la fachada urbana al trazado ferroviario desde criterios de integración paisajística y calidad ambiental. La actuación se realizará en un terreno de 48.998 m<sup>2</sup> que incluye un espacio de 116 viviendas, de carácter paralelo al trazado ferroviario, que sitúa la Calle del Río Palmeros con el camino del Tiro Pichón, configurando un bloque que optimiza las flujos de entrada y salida con la Avenida de Vallelegrana. Complementariamente la actuación selecciona la escasa conectividad existente en la actualidad hacia el entorno del ferrocarril, incidendo en la calle Solera y el camino del Sombrero y propone la implantación de una oferta residencial rica y diversa complementaria a la terciaria propuesta.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES		
AP. MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)
0,3224	22,87970	14,656,92
		1,626,54
		6,594,82

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Especial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan Especial en relación con la estructura para el Área Urbana que garantiza la continuidad y articulación con tramos urbanos adyacentes y sistema local de espacios libres. En consecuencia, se establecen las siguientes determinaciones vinculantes que deberán ser respetadas en cada uno de estos elementos, no se produzca norma contraria en las modificaciones y sus modificaciones o introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del Área en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística, a su correcta integración en el entorno urbano.

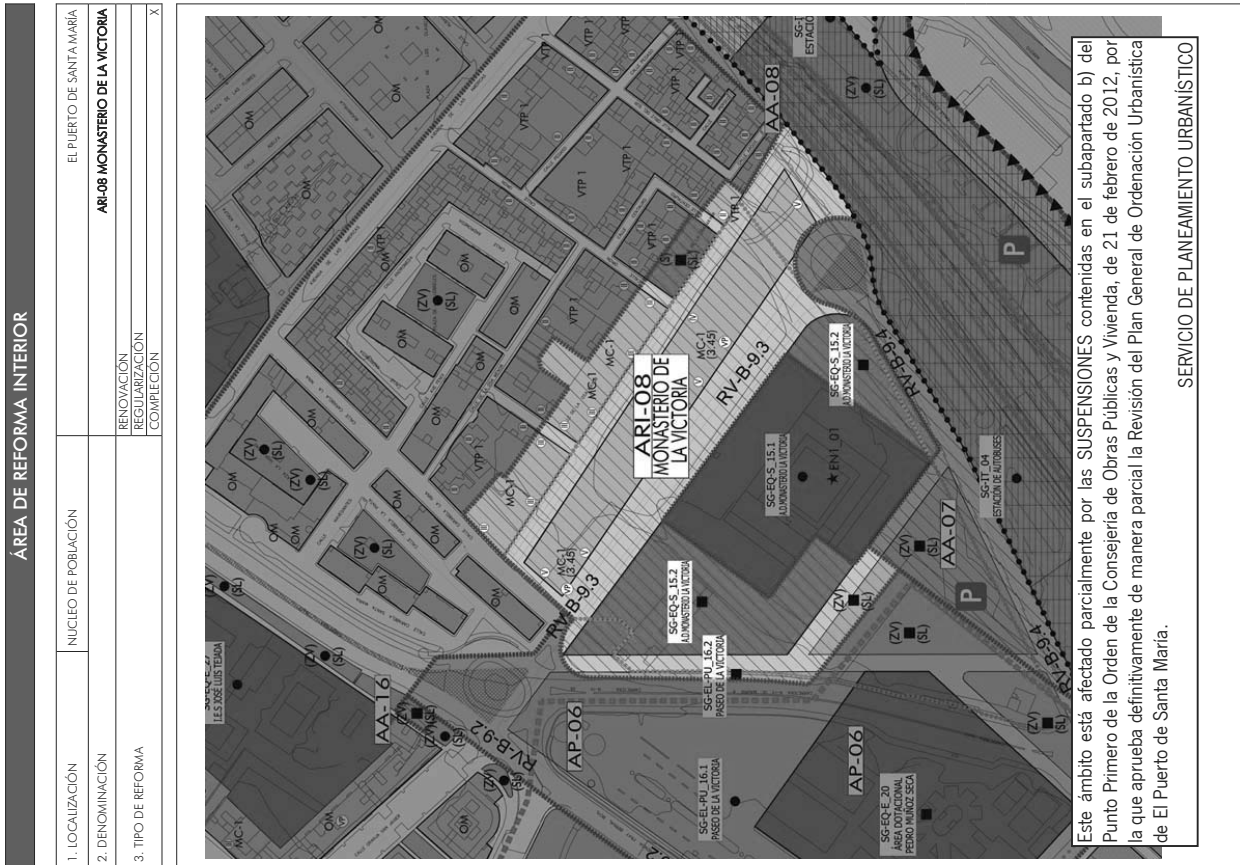
VI. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A. Determinar por el Plan Especial	
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. establecer por el Plan Especial	
3. OBSERVACIONES		

VII. CARGAS URBANÍSTICAS		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. INICIATIVA	Sin Programación	

VIII. CARGAS SUPLEMENTARIAS		
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas		

OTRAS DETERMINACIONES		





Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	ARI-08 MONASTERIO DE LA VICTORIA
3. TIPO DE REFORMA		X

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	12.517 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(0)	126

(0) Esta determinación tiene el carácter de Normativa Potestativa

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA X.R.I.	32.444 m <sup>2</sup>	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	32.444 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	22.444 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	- m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	67,5 viv./has	7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCERA	3.000 m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(1)	219	7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTABIL. HOTELEROS	7.000 (200)
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS	- m <sup>2</sup>

(1) Esta determinación tiene el carácter de Normativa Potestativa

EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VARIO(2)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL(1)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
514 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>		5.976 m <sup>2</sup>	5.071 m <sup>2</sup>	2.865 m <sup>2</sup>	2.865 m <sup>2</sup>

(1) Esta determinación tiene el carácter de Ejecutiva

DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-20		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA			
EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	1		
EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1		
CIUDAD JARDIN (ZO-CJ)	1,1		
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LAS)	1,1		
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LAS-2/3)	1,4		
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1		
SERV. TERCARIOS. ESTAB. HOTELEROS (ZO-ST-H)	0,75		
SERV. TERCARIOS. COMERCIAL ORIGINAS (ZO-ST-CO)	0,9		
INDUSTRIAL	0,8		
SERV. AVANZADOS	0,8		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (LUA, m)	AP. SOBIE (LUA)	CESSION AP. (LUA)	EXCESOS AP. (LUA)
0,5300	25,388,00	15,476,4	1,719,59
			8,191,68

DETERMINACIONES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	13.987 m <sup>2</sup>
2. TIPO MORFOLÓGICA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	13,724
EDIFICACION PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	32,023,2
CIUDAD JARDIN (ZO-CJ)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LAS)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-LAS)	263
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	420,80
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-ST)	2
INDUSTRIAL (ZO-IN)	
3. OBSERVACIONES	

El número estimado de plazas hoteleras es de 200

OTRAS DETERMINACIONES

(\*) Suspensada por la reserva de aparcamientos públicos

II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Los establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN		
		X	X

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN		
		X	X



00037641

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN

**ARI-09 CAÑO DEL MOLINO**

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP: - Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS -
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LAR.R.I.	56.942 m <sup>2</sup>	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	35.988,15 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Actividades Espec.	7.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	-
3. EDIFICABILIDAD	0,6162 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.2 EFIC. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	-
4. DENSIDAD	niv./ha	7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1.342,00 m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-	7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTABIL. HOTELEROS	-
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	7.5. MÁX. EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS	33.746,15 m <sup>2</sup>
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES	SISTEMA LOCAL	EQUIPAMIENTO	SISTEMA GENERAL
4.407 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2.038 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
			VARIOS
			SISTEMA LOCAL
			m <sup>2</sup>
			SISTEMA GENERAL
			m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.			
TAREA DE REPARTO	AR-SUNC-21		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)	1	CARGA	
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1		
CIUDAD JARDIN (ZO-CJ)	1		
VIVIENDA FAMILIAR ADOSADA (ZO-LAD-1)	1,1		
VIVIENDA FAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-1)	1,2		
VIVIENDA FAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS-2/3)	1,4		
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1		
SERV. TERCIARIOS, ESTAB. HOTELEROS (ZO-STH)	0,25		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL OFICINAS (ZO-STC)	0,2		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL OFICINAS (ZO-STC)	0,2		
LOGÍSTICA	0,8		
SERVICIOS AVANZADOS	0,8		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA, m <sup>2</sup> )	AP. SUBIE (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
28.204,72	25.388,17	2.816,55	0,00
0,4954			
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 formenORIZADA, aun cuando ello suponga alterar puntualmente el trazado viario y la configuración del espacio libre y la parcela de equipamiento, siempre que no se produzca norma superficial en el nivel de las reservas dotacionales previstas.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMENORIZADOS)			
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	38.571 m <sup>2</sup>		
2. TIPOMORFOLOGÍA			
ORDENANZA DE APLICACIÓN			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN MANZANA (ZO-MG)	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)			
CIUDAD JARDIN (ZO-CJ)			
VIVIENDA FAMILIAR ADOSADA (ZO-LAD)			
VIVIENDA FAMILIAR AISLADA (ZO-LIAS)			
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)			
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	1.917	1.342,00	-
INDUSTRIAL (ZO-IND)	36,654	33.746,15	-
3. OBSERVACIONES	ZO-SI-CO ZO-IND-1/IN-2/IN-3		
El presente ámbito se ve afectado por el trazado de la vía pecuaria Veneda de Herrera 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 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.			
OTRAS DETERMINACIONES			
II. CARGAS URBANÍSTICAS			
I. CARGAS SUPLENENTARIAS			
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	ESTUDIO DETALLE	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	URBANIZACIÓN	
3. INICIATIVA			
4. PLAZOS	2.- CUATRIENIO		

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARI-10 CASINO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN
	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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 V.P. 1,702 m <sup>2</sup> Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(0) 18
(0) Esta determinación tiene el carácter de Pormenorizada Potestativa	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DE LA X.R.L.	13.504 m <sup>2</sup> 7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD 5.672 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial 7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 5.672 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES -
4. DENSIDAD	39 viv./has 7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCERA -
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(*)	53 viv. 7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTABIL. HOTELEROS -
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	- viv. 7.5. MÁXIMA EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS -
(*) Esta determinación tiene el carácter de Pormenorizada Potestativa	
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
SISTEMA GENERAL(I)	SISTEMA GENERAL(II)
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup> 2.077	m <sup>2</sup> 439
(I) Esta determinación tiene el carácter de Estructural	

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.	
ÁREA DE REPARTO	AS-SUNC-27
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	
EDIFICACIÓN PULCRIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MCI)	1
EDIFICACIÓN PULCRIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1
CUIDADO JARDIN (ZO-CJ-3)	1,1
CUIDADO JARDIN (ZO-CJ-6)	1
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UD-1)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UD-2)	1,4
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISADA (ZO-UAS-2/3)	1,4
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1
SERV. TERCARIOS. ESTAB. HOTELEROS (ZO-S-T-H)	0,75
SERV. TERCARIOS. COMERCIAL. OPTICAS (ZO-S-T-CO)	0,9
INDUSTRIAL	0,8
COSECHAS AVANZADAS	0,8
INDUSTRIAL AVANZADA	0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO	CESIÓN AP. EXCESOS AP.
(LUA, m <sup>2</sup> )	(LUA)
0,3990	5,388,2
	4,850,51
	537,69
	0,00

Los objetivos de la actuación se centran en contribuir a mejorar las conexiones entre la zona y la trama de la N-IV dando continuidad al viario que configura el límite urbano de la zona, así como mejorar el espacio urbano existente y completar la trama residencial de la urbanización de Valleño.

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	8.266 m <sup>2</sup>
2. TIPO MORFOLÓGICA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
EDIFICACIÓN PULCRIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MCI)	
EDIFICACIÓN PULCRIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UD)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISADA (ZO-UAS)	
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-ST)	
INDUSTRIAL (ZO-IN)	
3. OBSERVACIONES	

V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.	
AP. MEDIO	CESIÓN AP. EXCESOS AP.
(LUA, m <sup>2</sup> )	(LUA)
0,3990	5,388,2
	4,850,51
	537,69
	0,00

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes propuestas en la ordenación pormenorizada, aun cuando ello suponga alterar puntualmente el trazado viario y la configuración del espacio libre, siempre que no se produzca merma superficial en el nivel de las reservas previstas.

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	8.266 m <sup>2</sup>
2. TIPO MORFOLÓGICA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
EDIFICACIÓN PULCRIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MCI)	
EDIFICACIÓN PULCRIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UD)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISADA (ZO-UAS)	
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-ST)	
INDUSTRIAL (ZO-IN)	
3. OBSERVACIONES	

(\*) Suspensión por la reserva de aparcamientos públicos

OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. INICIATIVA	1º. CUATRIENIO
4. PLAZOS	A. DETERMINAR
5. INICIATIVA	1º. CUATRIENIO
6. PLAZOS	

II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLENENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARI 11 LA CHINA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE TIPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(1)	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECISIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.(1)	145.000	m <sup>2</sup>	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	80,3187/3
2. USO GLOBAL	Residencial		7.2. EDF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	14904/1
3. EDIFICABILIDAD(4)	0,80	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA(6)	25,266/21
4. EDIFICACIONES VINCULADAS(5)	65,31	vw/hos	7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD EXISTENTES:	7,919/11
5. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES(7)	144	vw	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD EXISTENTES:	10,000
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES(7)	144	vw	7.6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD PARAMÉTRICOS:	-
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD(8)	115.544,94	m <sup>2</sup>	7.7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES/EQUIPAMIENTO		SISTEMA LOCAL	VARIO
SISTEMA GENERAL(8)	6/0n1 17, 27(0) de la LOU(9)	SISTEMA GENERAL(8)	S/Ond. Plan Especial m <sup>2</sup>

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

AREA DE REPARTO	AR-SUNC-23
-----------------	------------

COEFICIENTES		CARGA	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 50 VV/VHAS	1,4	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 50 VV/VHAS	1,4
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50 VV/VHAS Y 20 VV/VHAS	1,2	RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50 VV/VHAS Y 20 VV/VHAS	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VV/VHAS	1	RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VV/VHAS	1
SERV. TERCIARIOS: ESTA. HOTELEROS(ZO-ST-H)	0,25	SERV. TERCIARIOS: ESTA. HOTELEROS(ZO-ST-H)	0,25
SERV. TERCIARIOS: COMERCIAL ORIGINA(ZO-ST-CO)	0,9	SERV. TERCIARIOS: COMERCIAL ORIGINA(ZO-ST-CO)	0,9
SERV. TERCIARIOS: TURÍSTICOS	0,8	SERV. TERCIARIOS: TURÍSTICOS	0,8
LOGÍSTICA	0,8	LOGÍSTICA	0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8	SERVICIOS AVANZADOS	0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6	VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25
ESTACIONES DE SERVICIO	1,2	ESTACIONES DE SERVICIO	1,2
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6

APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. OBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,8115	117.667,56	105.900,80	11.766,75
0	0	0	0

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se condicionan determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Especial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del Área Urbana que garantizan la continuidad y articulación con tramos urbanos adyacentes) y sistema local de espacios libres y El Plan Especial podrá ajustar el trazado del viario gratuito y la morfología del sistema local de espacios libres propuesto siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en los reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del Área en aspectos relativos a la calidad ambiental y paisajística, o a la correcta integración en el entorno urbano. En cualquier caso, la actuación en la actuación urbanística, siempre que los ámbitos de aplicación acionen los debates urbanísticos imputados al área de reforma interior.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUGARIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A determinar por el Plan Especial
-------------------------------	-----------------------------------

2. ORDENANZA DE APLICACIÓN

	A establecer por el Plan Especial
--	-----------------------------------

3. OBSERVACIONES

Las determinaciones urbanísticas generales provienen del Plan General del 1991  
 (1) La superficie del ámbito incluye la superficie de suelo público correspondiente al Sistema General Portuario del Plan Especial del Puerto.  
 (2) Este determinación hace referencia al número máximo de viviendas totales incluyendo las existentes.  
 (3) Este determinación hace referencia a la máxima edificabilidad del ámbito, incluyendo la vinculada e edificaciones existentes.  
 (4) El índice de edificabilidad del ámbito derivado de la superficie de suelo público ascendente a 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 (5) La superficie del ámbito incluye la superficie de suelo público ascendente a 0,8 vw/hos.  
 (6) El Plan Especial tendrá que destinar en su totalidad al menos 10.000 m<sup>2</sup> al uso pormenorizado de servicios terciarios, en la categoría de comercial, pudiendo trasladar de forma proporcionalmente el resto de la edificabilidad hasta alcanzar máximo edificabilidad establecido para servicios terciario al uso pormenorizado de vivienda.  
 (7) El Plan Especial podrá destinar dicho edificabilidad al uso pormenorizado de vivienda, con un máximo de 100 viviendas y un incremento de casiones locales de 18 m<sup>2</sup>/vw. En ningún caso, podrá incrementarse el número máximo de viviendas establecido en la l.c.u.  
 (8) Las casiones de espacios libres y equipamientos son las establecidas en el Plan General del 1991.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	INICIATIVA PRIVADA	X
3. INICIATIVA			
4. FASES PARA ORD. DETALLADA		1. CUATRO: PRIMERA ANUALIDAD	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

Los establecidos 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.	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	108.812	m <sup>2</sup>	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	-	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas Servicios Esenciales		7.2. EDIF. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	-	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	35.525	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	-	vw/m <sup>2</sup>	7.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD EST. HOTELEROS	8.000 (229)	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	-	vw	7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD APARTAMENTOS TURÍSTICOS	-	m <sup>2</sup>
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	43.225	vw	7.6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-	m <sup>2</sup>
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	43.225	m <sup>2</sup>	7.7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-	m <sup>2</sup>

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES/EQUIPAMIENTO	VARIO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
45.977	9.011,17 de la TOUA
	S/Ora. Plan Especial m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNIC-24
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	CARGA
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 50V/HAS	1,4
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50V/HAS Y 20 VV/HAS	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MAYOR DE 20 VV/HAS	1
SERVI. TERCIARIOS, COMERCIAL, ORIGINALES (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 (UA) m <sup>2</sup>	CESIÓN
0,3490	AP. SUBJE (UA)
	AP. (UA)
	EXCESOS AP. (UA)
	0,00

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

La zona del Estado se constituye en una zona urbana y territorial de enorme importancia que debe ser objeto de una intervención que permita su desarrollo y su integración con el entorno. La intervención en este espacio representa una oportunidad inculcable para poder dar una solución intermodal eficaz a esta articulación (tráfico rodado, recorridos peatonales, bicicleta) y la posibilidad de incorporar una plataforma reservada para transporte público en orbital.

En relación con las actividades a promover, se entiende que la actividad que reporta mayor valor añadido a la ciudad es ampliar y modernizar las actuales instalaciones deportivas e implementar nuevas funciones dotacionales de rango ciudad ordenadas con usos compatibles con el entorno urbano. Las actividades a promover son: nuevas funciones en las actuales instalaciones deportivas del Cuadrante, nuevos usos dotacionales compatibles con la vocación de centralidad, la singularidad del planeamiento y la complejidad programática de la intervención debe conducir a una solución arquitectónica innovadora, atrevida y experimental.

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Se ha previsto la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior para la instrumentación urbanística de la propuesta definitiva que resulte del Concurso Público de Licitación que, con carácter obligatorio, habrá que 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 (materialización en uno o varios edificios, posición dentro del área, máxima ocupación, alturas propuestas) y el espacio público adyacente (varios y zonas verdes).

Tendrán 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.

**VI. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

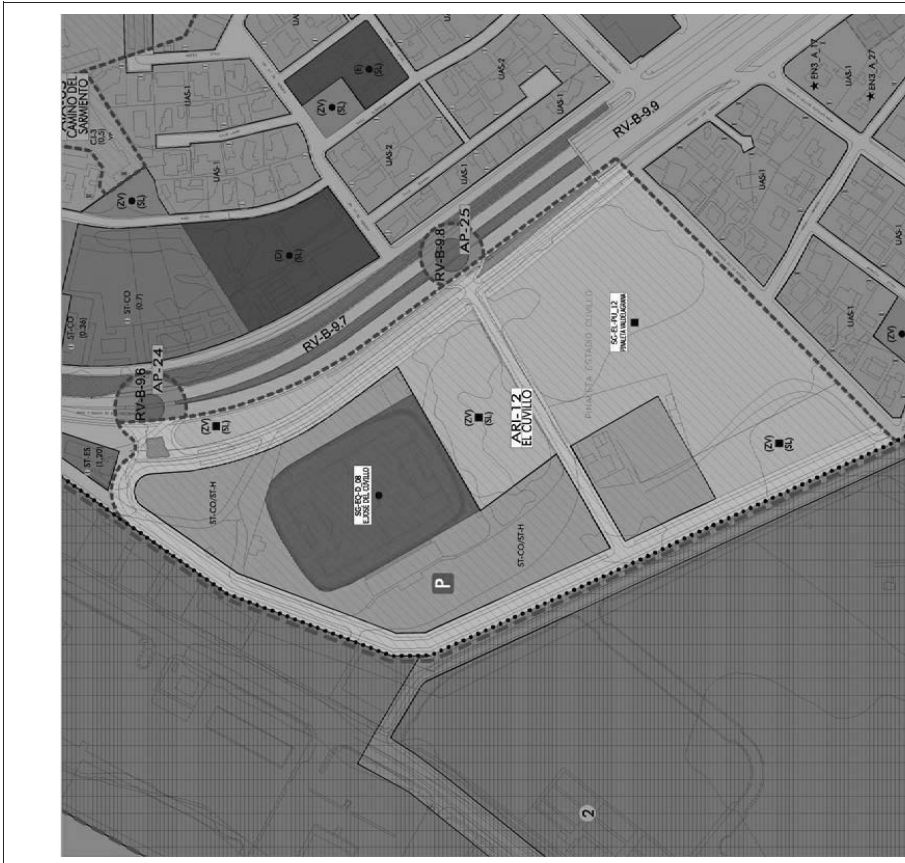
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A determinar por el Plan Especial
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A establecer por el Plan Especial
3. OBSERVACIONES	El número estimado de plazas holterías es de 229.

**OTRAS DETERMINACIONES**

II. CARGAS URBANÍSTICAS		
1. 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	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. INICIATIVA	PÚBLICA	
4. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	1. CUATRIENIO	

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

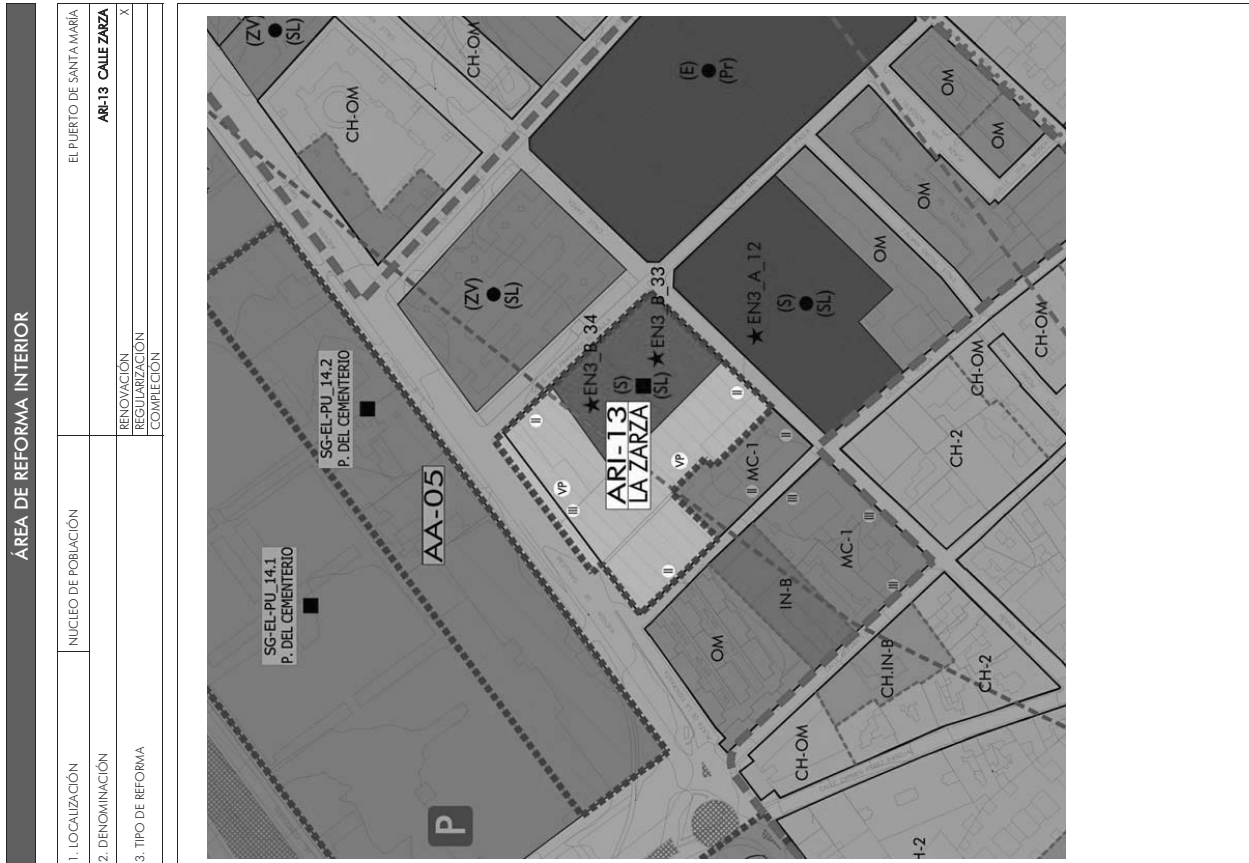
1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVIACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN	<b>ARI 12 EL CUVILLO</b>
3. TIPO DE REFORMA		X



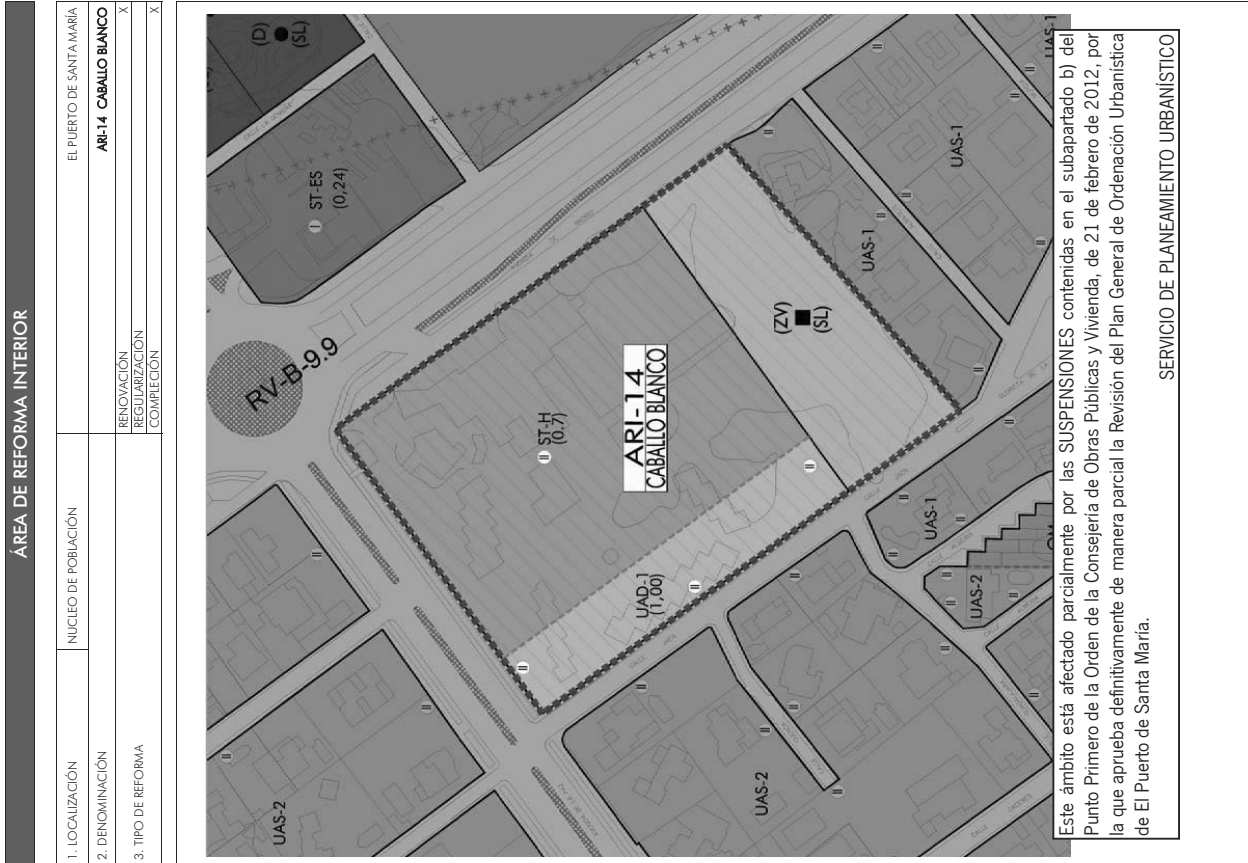
Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

00037641



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: 1.634 m <sup>2</sup> Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS: 17 viv.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.045 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial
3. EDIFICABILIDAD	7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 5.445 m <sup>2</sup> 7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES: - m <sup>2</sup> 7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TÉCNICA: 1.205 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	95. niv/m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	58
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-
7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.650 m <sup>2</sup>
7.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	- m <sup>2</sup>
7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	- m <sup>2</sup>
7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TÉCNICA	- m <sup>2</sup>
7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTABLE HOTELERO	- m <sup>2</sup>
7.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD APARTEMENTOS TURÍSTICOS	- m <sup>2</sup>
7.6. MÁX. EDIFICABILIDAD ACT. ECONÓMICAS	- m <sup>2</sup>
7.7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	2.023
VARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	S/Ord. Plan Especial
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.	
ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-25
COEFICIENTES:	
USO Y TIPOLOGÍA, GÉNICO	CARGA
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 500 VIVIENDAS	1.4
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 500 VIVIENDAS Y 200 VIVIENDAS	1.2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS MENOR DE 500 VIVIENDAS	0.75
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (P.O.S.T.C.O)	0.9
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (P.O.S.T.C.O)	1
APARTEMENTOS TURÍSTICOS	0.8
INDUSTRIAL	0.8
SERVICIOS AVANZADOS	0.8
LOGÍSTICA	0.8
SERVICIOS AVANZADOS	0.8
ESTACIONES DE SERVICIO	1.2
ESTACIONES DE SERVICIO	1.2
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0.6
APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO (LUA, m <sup>2</sup> )	AP. SUBIE (LUA)
0.9721	5.875.90
CESSION AP. (LUA)	EXCESOS AP. (LUA)
	587.18
	0.00
IV. DETERMINACIONES VINCULANTES.	
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollada por el preceptivo Plan Especial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del Área y sistema local de equipamientos.	
El Plan Especial podrá ajustar el trazado del viario grafado y la morfología del sistema local de equipamientos propuesto siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana designada o cuando uno de estos elementos, no se produzca ningún cuantitativo en la reserva dotacional y las modificaciones o introducción supongan una mejora sustancial para la ordenación del Área en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística, o a su correcta integración en el entorno urbano.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.743 m <sup>2</sup>
2. ORDENANZA DE REGULACIÓN	A establecer por el Plan Especial
3. OBSERVACIONES	
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
I. CARGAS SUPLENTERIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	
OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTALMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	P. URBANIZACIÓN
	A DETERMINAR
3. INICIATIVA	
	1º CUATRIENIO
4. PLAZOS	



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

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	21.089 m <sup>2</sup> 7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
2. USO GLOBAL	Residencial
3. EDIFICABILIDAD	0,5/235 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 7.2. EDIF. RES. VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES
4. DENSIDAD	5,81 viv./has 7.3. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	14 viv. 7.4. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ESTABL. HOTELEROS
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	- viv. 7.5. MÁXIMA EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
5.845	m <sup>2</sup>
	SISTEMA LOCAL
	SISTEMA GENERAL
	m <sup>2</sup>
	SISTEMA LOCAL
	SISTEMA GENERAL
	m <sup>2</sup>

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN POMERORIZADA	
Los objetivos de la actuación se centran en:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconocer las actuales instalaciones del Hotel Caballo Blanco promoviendo la mejora de las mismas y su correcta integración en el entorno urbano.</li> <li>• Preservar las masas forestales existentes mediante su integración en el sistema de espacios libre propuesto.</li> <li>• Configurar su oferta residencial receptiva sobre la calle Jardín.</li> </ul>	

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.	
ÁREA DE REPARTO	AR-SINJC-26
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	1
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	1
Ciudad Jardín (ZO-CJ)	1
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAS-1)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISADA (ZO-UAS-2)	1,2
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1
SERV. TERCIARIOS, ESTAB. HOTELEROS (ZO-ST-H)	0,75
INDUSTRIAL	0,8
LOGÍSTICA	0,8
SERVICIOS AVANZADOS	0,8
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6
APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO	CESIÓN AP.
UUA (m <sup>2</sup> )	UUA
0,4884	10,575,38
	1,174,62
	0,00

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 pomerORIZADA, aun cuando ello suponga alterar puntualmente la configuración del espacio libre, siempre que no se produzca un impacto superficial en el nivel de las reservas previstas.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN POMERORIZADA POTESTATIVA	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	18.214 m <sup>2</sup>
2. TIPOMORFOLOGÍA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA (ZO-MC)	
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	
Ciudad Jardín (ZO-CJ)	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD)	14
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISADA (ZO-UAS)	
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	
INDUSTRIAL (ZO-IN)	
SERVICIOS	
El número estimado de plazas hoteleras es de: 294.	

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS POMERORIZADOS)			
SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
3.500	3.500	14	UAD-1
14.714	10.300	-	ZO-ST-CO

OTRAS DETERMINACIONES	
III. CARGAS URBANÍSTICAS	
I. CARGAS SUPLENENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
A DETERMINAR	
3. INICIATIVA	
4. PLAZOS	1º CUATRENI



**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

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



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	163.888	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	30,729	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	30,729	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	28,085	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	173	vw/hase	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	2,644	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	158	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-	m <sup>2</sup>

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m <sup>2</sup> /10m <sup>2</sup> h=1,36	S/Ord. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNIC-32
-----------------	-------------

**COEFICIENTES**

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

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. COBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	36.874,80	33.188,00	3.686,80	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 de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y utilización. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano que habrán de destinarse a usos de interés general, en función de los objetivos que se establezcan en el presente Plan Especial de Regularización Urbana. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, en sus disposiciones de desarrollo, deberá garantizar el cumplimiento de los objetivos establecidos en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)**

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 categorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR	
3. PÁZOS PARA ORDEN 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 FORMORIZADA.**

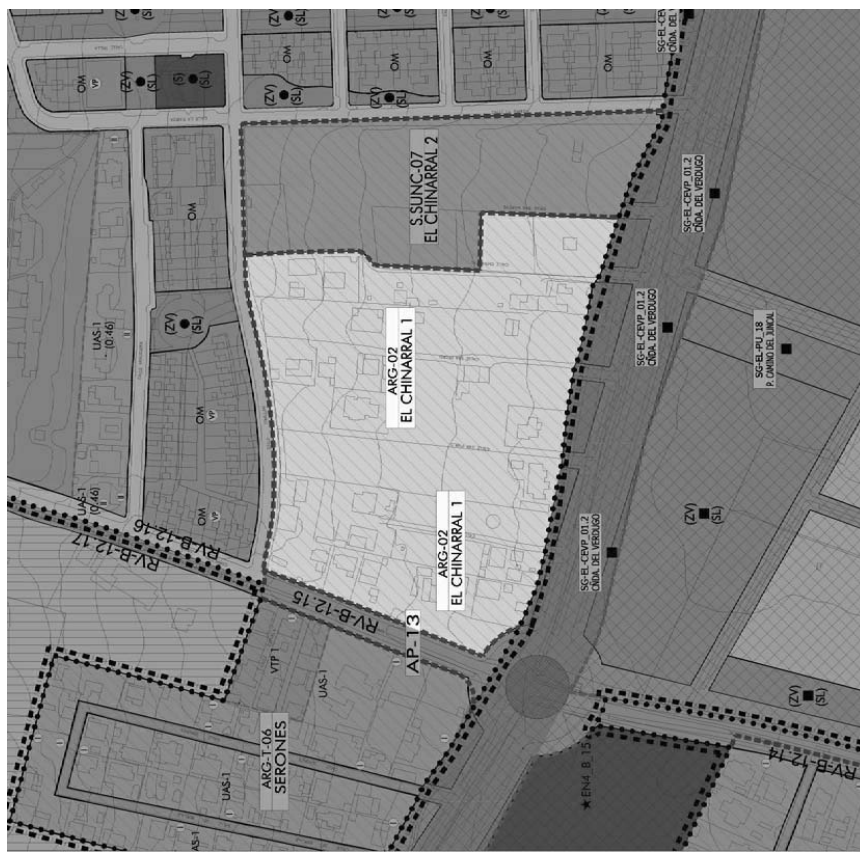
El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y utilización. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano que habrán de destinarse a usos de interés general, en función de los objetivos que se establezcan en el presente Plan Especial de Regularización Urbana. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, en sus disposiciones de desarrollo, deberá garantizar el cumplimiento de los objetivos establecidos en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

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 promotorada al momento de formulación de un Plan Especial de Regularización Urbana, por entender absolutamente necesario la realización de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación 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 deficiencias que pudieran producirse. La promotoración de este asentamiento se realizará en función de la participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.



**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	ARG-02 EL CHINARRAL 1
3. TIPO DE REFORMA		X



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	34.769	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.520	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	6.520	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	5.407	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	12,5	vw/hase	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	1.113	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	44	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:		m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	45	vw			

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

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

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC.33
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 200 VIV/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. COBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	7.824,00	7.042,00	782,00	0,00

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

La presencia de suelo vacante en proporciones significativas en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y utilización. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano en el interior de la misma para garantizar su correcta gestión y utilización. El presente Plan General Urbanístico de El Chinarra 1, en su artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas, establece los objetivos que deben ser alcanzados por el presente Plan Especial de Regularización. 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 FORMORIZADOS)**

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 catalogadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concertación tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS</b>	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	1. CUATRENIIO

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-03 VEGA DE LOS PÉREZ
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

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

(0) Esta determinación tiene el carácter de Normativa Subsidiaria Preceptiva

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	51.106	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	
3. EDIFICABILIDAD	0,21	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	11	vw/has
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (*)	54	vw
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	47	vw
(*) Estas determinaciones tienen el carácter de Normativa Subsidiaria Preceptiva		

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	0	m <sup>2</sup>
	VABIO	6.972
		m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC.2,7
-----------------	-------------

**CORRICIENTES**

**USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO**

VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS.1)	1,2
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-S1-CO)	0,9

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. OBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	GESTIÓN (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,2481	13.233,60	11.411,78	1.267,98	553,84

**V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE**

El Estudio de Detalle concretará la definición de los alineamientos y rasantes propuestas en la ordenación formenORIZADA y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de veredas existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear rasantes puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS ILUSTRATIVOS FORMENORIZADOS)**

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	44.114	m <sup>2</sup>
2. TIPO MORFOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	
	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD
	44.114	11.028
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	Nº DE VIVIENDAS
	SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-S1)	54
		SUBZONA DE ORDENANZA
		ZO-UAS.1

**3. OBSERVACIONES**

El instrumento de planeamiento de desarrollo deberá establecer las medidas necesarias que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad de estos ámbitos.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN(I)
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. PLAZOS PARA ORDENACIÓN DETALLADA.	1 CUATRENIIO	

(1) El Proyecto de Urbanización que se formule para el desarrollo del ámbito deberá establecer las medidas de defensa frente a la inundación que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad de este área.

**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 correcto uso y evitar los riesgos de contaminación ambiental. Asimismo, se pretende garantizar el encuentro con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la dispersión del suelo vacante y la reducida superficie de las parcelas libres de edificación, impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales llamadas a dar cobertura a comercios existentes, en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. Por consiguiente, se pretende alcanzar una ordenación formenORIZADA permitiendo la eliminación paulatina de estos suelos vacantes existentes.

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
3. TIPO DE REFORMA	ARG-04 PAGO WINTHUYSSSEN 1-1A. CARIDAD 2
	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 <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>					
1. SUPERFICIE DEL A.R.	73.773	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.833	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.833	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	9.176	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	9	vw/hase	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	4.657	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	67	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-	m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	46	vw			

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
50m/7100m <sup>2</sup> b+cb	S/Ord. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNIC.34
-----------------	-------------

**COEFICIENTES**

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1.2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	0.9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0.9

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (UJA/ m <sup>2</sup> )	AP. OBIE (UJA)	AP. SUBIE (UJA)	CESIÓN AP. (UJA)	EXCESOS AP. (UJA)
0,225	16.599,40	14.940,00	1.659,40	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 de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y utilización. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano para garantizar la dotación de suelo urbano en 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 concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. En consecuencia, se han establecido las grandes conexiones 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 el desarrollo de un procedimiento de actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación 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 deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de este tipo de actuaciones debe ser llevada a cabo en un procedimiento de actuación que implique la participación activa de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

**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 catalogadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concertación tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado. La presente área se ve afectada por la vía peatonal la Ciudad del Verdugo en la superficie concreta recogida en el libro VI del Documento de la Revisión siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	2. CUATRIENIO

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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

00037641

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-05 CANTARRANAS 5
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN

X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	18.532	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.705	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.705	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,2	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	3.596	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	12,41	vw/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1,09	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	23	vw			
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	22	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCERA:	-	m <sup>2</sup>

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
3,5m <sup>2</sup> /120m <sup>2</sup> techo	S.Och. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-31
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50M/HA Y 200 VIVI/HA	1,2

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. COBE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,2300	4.446,00	3.836,04	426,23	183,73

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.**

El Plan Especial valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de nuevas edificaciones, con la finalidad de mejorar la conectividad con barrios urbanos adyacentes y podrá otorgar oportunos puntajes al objeto de permearizar el trama urbana. Asimismo establecerá las determinaciones oportunas para solucionar el problema generado por la ejecución de la línea de no edificación de la carretera A-491.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)**

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 contempladas, otorgará preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concientización tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

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

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.**

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 trama urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la presencia de edificaciones ilegales y la falta de ordenación urbanística, impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales, llamadas a dar cobertura las áreas existentes - en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial.

Esta concentración motiva la ejecución de localizar nuevas dotaciones en el interior del área de actuación. En consecuencia, el presente Plan Especial, en el artículo 491, se opta por definir su ordenación pormenorizada a la formulación de un Plan Especial con la finalidad de acometer de manera participativa 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 Competencias de Andalucía por entender que podrían concurrir las circunstancias especiales a las que se refiere el citado artículo.

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.**

El Plan Especial valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de nuevas edificaciones, con la finalidad de mejorar la conectividad con barrios urbanos adyacentes y podrá otorgar oportunos puntajes al objeto de permearizar el trama urbana. Asimismo establecerá las determinaciones oportunas para solucionar el problema generado por la ejecución de la línea de no edificación de la carretera A-491.

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-06 EL BARRERO-HACIENDA LAS CATORCE	
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 <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	107.697	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	20.194	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.194	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	17.891	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	11,5	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	2.303	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	124			
	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:		m <sup>2</sup>
	110			

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

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

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC.35
-----------------	------------

**COEFICIENTES**

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

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (U/A)	AP. SUBJE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	24.232,80	21.810,00	2.422,80	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 de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y utilización. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano consolidado y no consolidado, en función de las características del terreno y de los objetivos que se persiguen con el presente Plan Especial de Regularización. Estas reservas y objetivos son cuantificados y regulados en el artículo 10.1, 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. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

**3. OBSERVACIONES**

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

**OTRAS DETERMINACIONES**

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.B de las Normas Urbanísticas
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
	X
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	2. CUATRIENIO

00037641

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-07 HACIENDA DOS PALMERAS	
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 <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	202.409	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	37.952	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	37.952	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	31.460	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	12	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	6.492	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	243	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-	m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	198			

<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>	RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
	35m/100m:techo	S/Ord. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC.36
-----------------	------------

**COEFICIENTES**

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

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (UJA, m <sup>2</sup> )	AP. COBE (UJA)	AP. SUBIE (UJA)	CESIÓN AP. (UJA)	EXCESOS AP. (UJA)
0,225	45.542,40	40.989,00	4.553,40	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 de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y utilización. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano en el presente Plan Especial de Regularización Urbana, de modo que se asegure la disponibilidad de suelo urbano en el momento de su necesidad. Los 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 FORMORIZADOS)**

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 catalogadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del 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. FASES PARA ORDEN DETALLADA	2. CUATRENIOS	

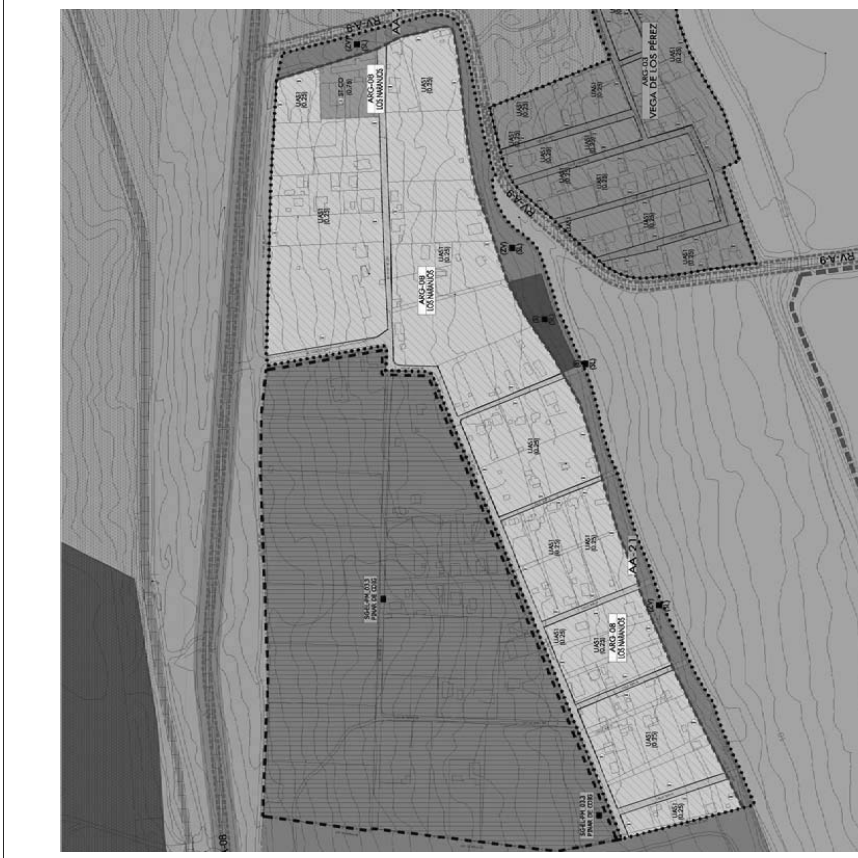
**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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-081 LOS NARANJOS
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	107.393	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	25.485
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	23.985
3. EDIFICABILIDAD	0,237	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	19.816
4. DENSIDAD	7,5	vw/has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	4.169
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	81	vw	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	1.500
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	68	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	

<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>				
RESERVAS DOTACIONALES		m <sup>2</sup>	VARIOS	
			8.487	m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC.27		
<b>COEFICIENTES</b>			
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO			
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS-1, UIAS-2, UIAS-3)	1,2		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-STCO)	0,9		
<b>APROVECHAMIENTO</b>			
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	GESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2481	30.132,00	23.980,45	2.664,5
			3.487,05

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.**

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares del SNU estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la trama urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con un ámbito donde el nivel de consolidación, el cobramiento, la disposición del suelo urbano y la existencia de áreas de reserva dotacional, así como la presencia de ocupaciones irregulares, requieren una revisión de las condiciones de ordenación urbanística. La revisión decidirá apoyar su ordenación formORIZADA posibilitando la colmatación residencial del espacio suelo urbano.

**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 formORIZADA y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

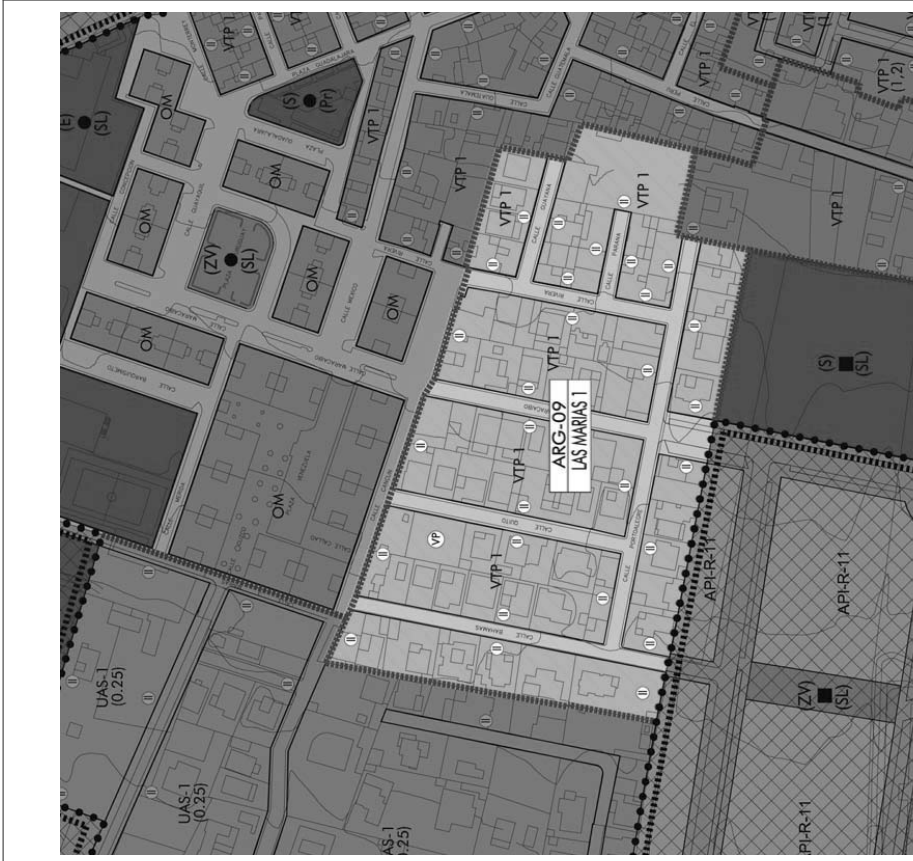
<b>I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)</b>				
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO				98.904
<b>2. TIPOMORFOLOGÍA</b>				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBSECCIÓN DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UIAS)	95.946	23.985	81	ZO-UIAS.1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	2.958	1.500	-	ZO-ST.CO
<b>3. OBSERVACIONES</b>				

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>				
ESTUDIO DE DETALLE		P. URBANIZACIÓN		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	X		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR			
3. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	2. CUATRIENIO			
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS</b>				
I. CARGAS SUPLENENTARIAS				
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas				

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARIA ARG-09 LAS MARIAS
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION MEJORA COMPLECIÓN
	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	326	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (P)	2	vw

(O) Esta determinación tiene el carácter de Normativa Subsidiaria Preceptiva

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DEL A.R.L.	24,281	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	
3. EFICACIDAD	0,57	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
5.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL:	14,010	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	12,925	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	30,48	vw/has
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS <sup>(*)</sup> :	74	vw
EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	1,085	m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	67	vw
6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCERÍA:		m <sup>2</sup>

(\*) Estas determinaciones tienen el carácter de Normativa Subsidiaria Preceptiva

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	m <sup>2</sup>	
VABIOTI	1298	m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNG-29
-----------------	------------

**COEFICIENTES**

**USO Y TIPOLOGÍA GENERICO**

VIV. TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
SERV. TERCARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,4007	13,879,40	8,756,1	972,9
			3,606,20

**V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE**

El Estudio de Detalle, concretará la definición de las edificaciones y elementos propios en la ordenación permitida, y valorará la necesidad de cumplir determinadas secciones de varios ordenamientos, 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 FORMORIZADOS)**

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	22,298	m <sup>2</sup>
---	--------	----------------

**2. TIPOLOGÍA**

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	22,298	14,010	74	ZO-VTP-1
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-ST)				

**3. OBSERVACIONES**

(\*) Suspensión por la justificación del nivel de reserva de dotaciones locales y la reserva de aparcamientos públicos

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:**

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

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

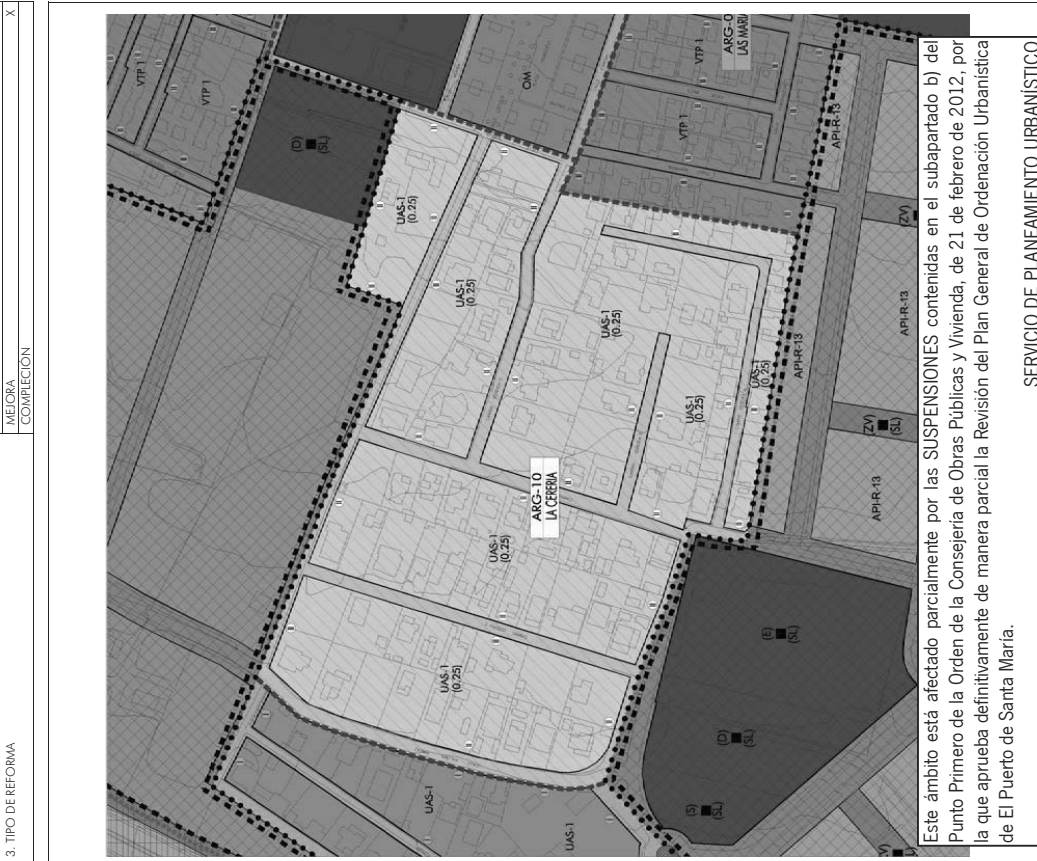
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS
Los establecidos en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA**

El principal objetivo de la actuación es promover la rehabilitación de edificaciones antiguas del suelo urbano, estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en la trama urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regulación donde el nivel de consolidación edificatoria, la dispersión del suelo vacante y la reducida superficie de las parcelas libres de edificación, impiden la obtención de un nivel suficiente de edificación permitida para garantizar la cohesión urbanística y la integración de las nuevas edificaciones con el tejido urbano existente. Por ello, la presente Revisión decide apostar su ordenación permitida por la rehabilitación del suelo urbano existente.

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION
2. DENOMINACION	EL PUERTO DE SANTA MARIA ARG-10 LA CERREA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION MEJORA COMPLECION



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	viv.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>					
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	71.838	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.852	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.852	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,19	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	11.608	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	14,2	viv./has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	2,24	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	102	viv.	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	-	m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	89	viv.	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-	m <sup>2</sup>

<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>					
RESERVAS DOTACIONALES	-	m <sup>2</sup>	VARIO	16.472	m <sup>2</sup>

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACION FORMORIZADA.**

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 mallo urbana previsa en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la irregularidad de las parcelas y la ausencia de ordenación urbanística han provocado que impidan la localización en su interior de las reservas dotacionales (nomadas o no cobiertas) con comarcas existentes en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. Por ello, la presente Revisión decide aportar su ordenación pormenorizada posibilitando la consecución residencial de estos suelo vacante existentes.

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-31
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	0,9
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SUBIE (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2300	16.622,40	14.870,13
	1.652,24	100,03

**V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACION 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 plantear aparturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA**

<b>I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</b>					
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO					55.409 m <sup>2</sup>

2. TIPOLOGIA	ORDENANZA DE APLICACION	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)		55.409	13.852	102	ZO-UAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)					
3. OBSERVACIONES					

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION:</b>					
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACION			
2. SISTEMA DE ACTUACION	A DETERMINAR				
3. PLAZOS PARA OND DETALLADA	1 CUATRIENIO				

**II. CARGAS URBANISTICAS**

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
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-11 LAS BANDERAS EL PALOMAR 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.	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	129.407	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	24.264	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	24.264	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	18,516	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	11,5	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	57,48	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	149			
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	107	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		m <sup>2</sup>

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS
35m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> b+cb	S/Och. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR.SUNC.37
-----------------	------------

**COEFICIENTES**

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50M <sup>2</sup> /HAS Y 20 VW/HAS	1,2
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. OBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	29,116,80	26,206,00	2,910,80	0,00

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

La presencia de suelo vacante en proporciones salientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y evitar su pérdida. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano que habrán de destinarse a usos de interés público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas. Los 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 FORMORIZADOS)**

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 contempladas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del 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. FASEOS PARA ORDEN DETALLADA		1. CUATRENIOS

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.**

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y evitar su pérdida. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano que habrán de destinarse a usos de interés público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas. Los objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y evitar su pérdida. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano que habrán de destinarse a usos de interés público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas. Los objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y evitar su pérdida. Asimismo, se han establecido las reservas mínimas dotacionales de suelo urbano que habrán de destinarse a usos de interés público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas. Los objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-12 LA BELLEZA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN 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 <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vv

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	71.584	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.600	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	12.300	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,19	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	11.080	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	5	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.220	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	36	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1.300	m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	28			

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS
35m/1700m <sup>2</sup> b=3b	S/Och. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC.38
-----------------	------------

**COEFICIENTES**

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

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. COBE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,2226	15.930,00	14.337,00	1.593,00	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 previstas en el presente Plan Especial de manera concentrada y, siempre que sea posible, en edificios con carácter residencial. El presente Plan General Urbanístico, en función de las tipologías edificatorias contempladas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)**

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 contempladas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del 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. FASEOS PARA ORDEN DETALLADA	1. CUATRENIOS	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.B de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

00037641

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION
2. DENOMINACION	EL PUERTO DE SANTA MARIA ARG-13 MONTES DE OCA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION MEJORA COMPLECION

X



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL AR.	452,482	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	84,878	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	84,878	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,1875	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	72,416	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	6,1	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	12,462	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	367	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-	m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	297	vw			

**II. SUELO DOTACIONAL PUBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m/710m/1e/3e	S/Och/ Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE AREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

AREA DE REPARTO	AR-SUNC-40
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGIA GENERICO	
RES. LIBRE EN AMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	1,2
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

APROVECHAMIENTO		EXCESOS AP.
AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. SOBRE (U/A)	AP. (U/A)
0,225	101.853,60	91.669,00
		10.184,60
		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 se localizarán, preferentemente, en el ámbito del área indicada en la documentación gráfica adjunta. El presente Plan General ha delimitado un ámbito de actuación que comprende los terrenos que se detallan a continuación. Los terrenos que no se detallan en el presente Plan General, quedan excluidos de su ámbito de actuación y quedan regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)**

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

**3. OBSERVACIONES**

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

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.</b>	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACION
	X
2. SISTEMA DE ACTUACION	A. DETERMINAR
	X
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	2. CUATRIENIO

**II. CARGAS URBANISTICAS**

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

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACION FORMORIZADA.**

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 explotación y uso. Asimismo, se pretende mejorar la calidad de vida de los habitantes que residen en el área de actuación, mejorando las condiciones de habitabilidad y de sus niveles dotacionales, previendo nuevos espacios libres y equipamientos de proximidad que habrán de localizarse, preferentemente, de manera concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. La actuación se realizará en las grandes, cercadas, 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 el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación 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 deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se realizará en el ámbito de actuación que se indica en la documentación gráfica adjunta. La instrumentación de procesos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.



**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	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 <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS(4)	-	vivi

(4) Esta determinación tiene el carácter de Recomendación Potestativa

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>					
1. SUPERFICIE DEL A.R.	92.321	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	17.310	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	17.310	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,1875	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	13.705	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	11,5	vivi/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	3.605	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS(5)	106	vivi	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCERA	-	m <sup>2</sup>
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	78	vivi			

(5) Estas determinaciones tienen el carácter de Recomendación Potestativa

<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m/7100m <sup>2</sup> fecha	S/Ord. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-40
-----------------	------------

**COEFICIENTES**

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
--------------------------	--

RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	1,2
--	-----

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

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. COBE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	20,7722	18,695	2,077,2	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 Urbanístico, en sus disposiciones, deberá ser desarrollado por el prescripto Plan Especial de Reforma Interior(6). Estas ordenes 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. 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 concretización tipomorfológica similar, del suelo urbano, comprendidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General Urbanístico, en el ámbito de actuación del presente Plan Especial de Reforma Interior(6). Estas ordenes y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.18 del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en las apartadas 5 a 8 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	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	X	1	X
3. FASES PARA ORDENADA	A. DETERMINAR	2. CUATRIENIO	

Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

(6) 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

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-1 S.LOS PERALES
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 <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vv

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMERORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	183.805	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	34.464	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	34.464	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	32.024	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	10	vv/hase	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	2.440	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	184	vv	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-	m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	169	vv			

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS
35m/7100m <sup>2</sup> b=3b	S/Och: Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-41
-----------------	------------

**COEFICIENTES**

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

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. OBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	41.356,80	37.222,00	4.134,80	0,00

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

La presencia de suelo vacante en proporciones salientes 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 se localizarán, preferentemente, en el ámbito del área indicada en la documentación gráfica adjunta. El presente Plan General ha delimitado un área de suelo vacante en proporciones salientes, debiendo ser absorbidas por el presente Plan Especial de Reforma Interior. Esta cantidad y destino han quedado regulados en el artículo 10.18 de las Normas Urbanísticas.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMERORIZADOS)**

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 contempladas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo presente área se ve afectado por lo que respecto la Ciudad del Vendado en la superficie concreta recogida en el Libro VI del Documento de Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 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
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR		
3. PHAZOS PARA ORDEN DETALLADA	2. CUATRIENIO		

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMERORIZADA.**

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el tejido urbano. Asimismo, se pretende mejorar la calidad de vida de los vecinos que residen en el barrio de la permabilidad de la red vial; 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 al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. Asimismo, se pretende mejorar las grandes carencias 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 el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las carencias existentes en el ámbito 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 deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se realizará en el marco de un Plan Especial de Reforma Interior, en el que se instrumentará el proceso de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-16 LAS VEGUELAS
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 VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	67.748	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	12.703	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	12.703	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	10,437	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	13	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	22,66	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	89			
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	72	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	-	m <sup>2</sup>

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS
35m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> b+cb	S/Och. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNCS-42
-----------------	-------------

**COEFICIENTES**

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

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	15,243,40	13.720,00	1.523,60	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 el presente Plan que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en ambientes centrales del área. El presente Plan General Urbanístico, en sus disposiciones, deberá garantizar que los objetivos, cuando sean alcanzables, estén en consonancia con el Plan Especial de Reforma Interior. Estas ordenaciones no quedará reguladas en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)**

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 concretización tipomorfológica similar, 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	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR	
3. FAZOS PARA ORDEN DETALLADA	2. CUA/TRENO	

**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-17 EL ALMENDRAL
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	94,747	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	17,766	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	17,766	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,1875	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	11,966	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	12	vw/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	5,800	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	114	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:		m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	80	vw			

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m/710m <sup>2</sup> b-c-b	S/Ord. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNIC-4.3
-----------------	--------------

**COEFICIENTES**

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

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	21,319,20	19,188,00	2,131,20	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 en la presente Acta que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en el mismo ámbito censal del área. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, en sus disposiciones de carácter técnico, deberá ser desarrollado por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estas ordenes y objetivos son cuantificados y regulados en el artículo 10.1, 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. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

**3. OBSERVACIONES**

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

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.</b>	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ORDEN 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 de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el tejido urbano. Asimismo, se pretende mejorar la calidad de vida de los vecinos en el interior de la zona, 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 al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. La actuación se fundamenta en las grandes carencias 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 el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación 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 deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se fundamenta en la necesidad de participación activa de los propietarios de la instrumentación de los proyectos afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

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



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	163.055	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	30.823	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	28.523	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,189	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	26.523	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	9,6	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	2.000	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	157	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	2.300	m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	144	vw			

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m <sup>2</sup> /10m <sup>2</sup> b+c	S/Ord. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-44
-----------------	------------

**COEFICIENTES**

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

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. COBE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,2226	36,297,60	32,668,00	3,629,60	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 ámbitos centrales del área. El presente Plan General Urbanístico, en sus disposiciones técnicas, deberá garantizar que los objetivos, cuando sean de desarrollo, se cumplan de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas. Los objetivos no quedarán regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)**

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 concertación tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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

Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

00037641

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-19. CAMINO VIEJO DE ROTA
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 <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>				
1. SUPERFICIE DEL A.R.	261.813	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	49.090
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	49.090
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	40.097
4. DENSIDAD	11	vw/hase	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	8.993
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	288	vw		
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	227	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCERA	m <sup>2</sup>

<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>				
RESERVAS DOTACIONALES				
35m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> h.c.b.e				
VARIOS				
S/Ord. Plan Especial				

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR.SUNC-45
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50M <sup>2</sup> /HAS Y 20 VW/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)	
0,225	58.908,00	53.018,00	5.890,00	0,00

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

Las reservas de suelo, según las proposiciones solicitadas en el Plan Urbanización, se destinan a localizar en el interior de la misma las reservas mínimas edificables 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 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 10.1.6 de las Normas Urbanísticas.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)**

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 propuestas edificatorias solicitadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concretización tipomorfológica similar del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General. La presente área se ve afectada por la vía pecuaria la Vía Verde de Villanueva 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 8.3.6, de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

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

**III. 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	RENOVACIÓN	ARG-20 BERBÉN
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	23.579	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EFICACIDAD	5.427
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	4.862
3. EFICACIDAD	0,23	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	3.120
4. DENSIDAD	11,03	vw/has	EFICACIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.742
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	26	vw	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	565
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	18	vw	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCIARIA:	

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS	m <sup>2</sup>
		2.520

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-31		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO			
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	1,2		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2300	6.342,90	4.880,75	542,31
			919,84

**V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE**

El estudio de detalle concretará la definición de las dimensiones 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 plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</b>	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	21.059 m <sup>2</sup>

<b>2. TIPOLOGÍA</b>			
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	19.447	4.862	26
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	1.612	565	-
			ZO-UAS-1
			ZO-ST-CO

3. OBSERVACIONES  
El presente área se ve afectada por la vía pecuaria Veneño del Valle de Villavieja en la superficie concreta recogida en el libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en los apartados del artículo 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.</b>	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
	X
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
--------------------------	---

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

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



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vv

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	134.649	m <sup>2</sup>		
2. USO GLOBAL	Residencial			29.463
3. EDIFICABILIDAD	0,21	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		28.427
4. DENSIDAD	14,7	vv/has		25.672
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	198	vv.		2.755
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	180	vv.		1.036
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>				
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO			m <sup>2</sup>
				19.464

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-31
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	1,2
SERV. TERCARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2300	35,044,80	27,871,72	3,096,86
			4,076,22

**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 varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos 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				115.185	m <sup>2</sup>
<b>2. TIPOMORFOLOGÍA</b>					
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	113.706	28,427	198	ZO-UAS-1	
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-ST)	1.479	1,036	-	ZO-ST-CO	

3. OBSERVACIONES  
El presente área se ve afectada por la vía pecuaria Vivero del Vado de Villaroma en la superficie recogida en el Libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación la establecida en los apartados del artículo 5 a 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

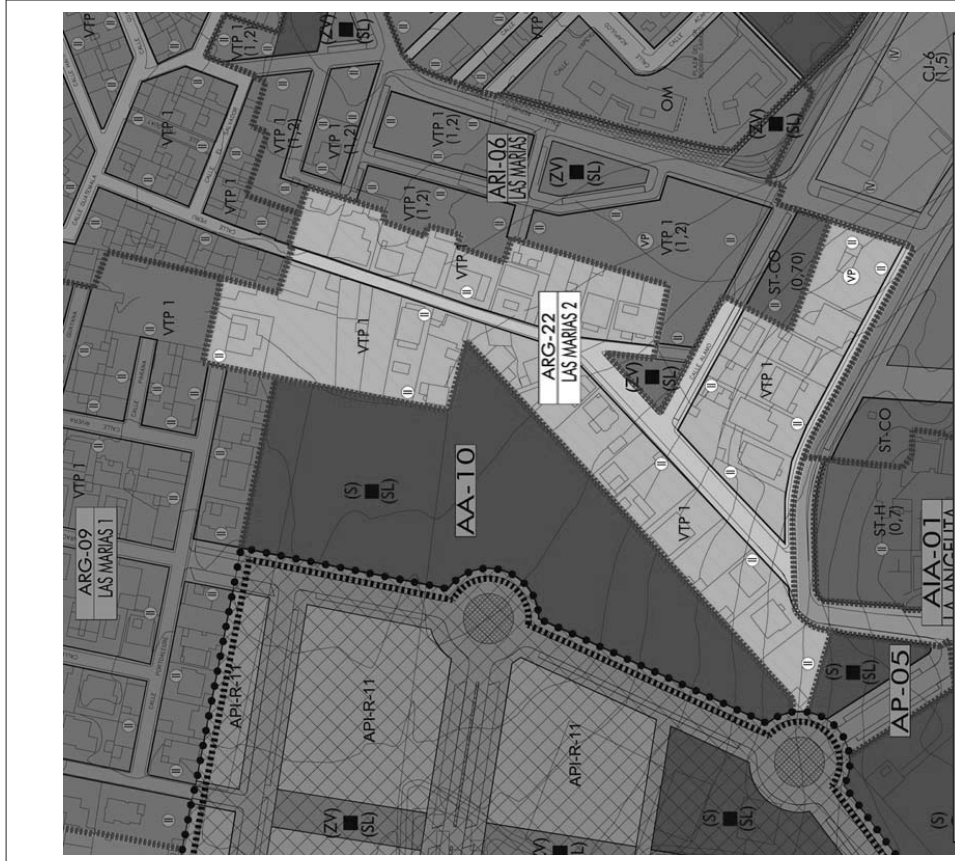
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
3. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	1. CUATRIENIO	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.6 de las Normas Urbanísticas	

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

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



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

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

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	20.281	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EFICACIDAD	7.727	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL:	7.727	m <sup>2</sup>
3. EFICACIDAD	0,38	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	6.519	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	19,72	vw/has	EFICACIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	1.208	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (S)	40	vw	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCERIA:	-	m <sup>2</sup>
6. Nº DE VIVIENDAS BÁSICAS:	34	vw			

\*Estas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizado Polestivo

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIOTI1	m <sup>2</sup>
	3.110	m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC 29
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
VIV. TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	1
VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
SERV. TERCIARIOS: COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9
APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	7.581,80
AP. SOB. (UA)	7.313,64
EXCESOS AP. (UA)	267,8
0,4007	0,00

**IV. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE**

El Estudio de Detalle concretará la definición de las dimensiones 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 las áreas urbanas adyacentes, y podrá plantear aparcamientos públicos al objeto de paliar la falta de aparcamiento.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	17.171	m <sup>2</sup>		
2. TIPOMORFOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR (ZO-VTP)	17.171	7.727	40	ZO-VTP-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)				
3. OBSERVACIONES				

(\* Suspensión por la justificación del nivel de reserva de dotaciones locales y la reserva de aparcamientos públicos

**OTRAS DETERMINACIONES**

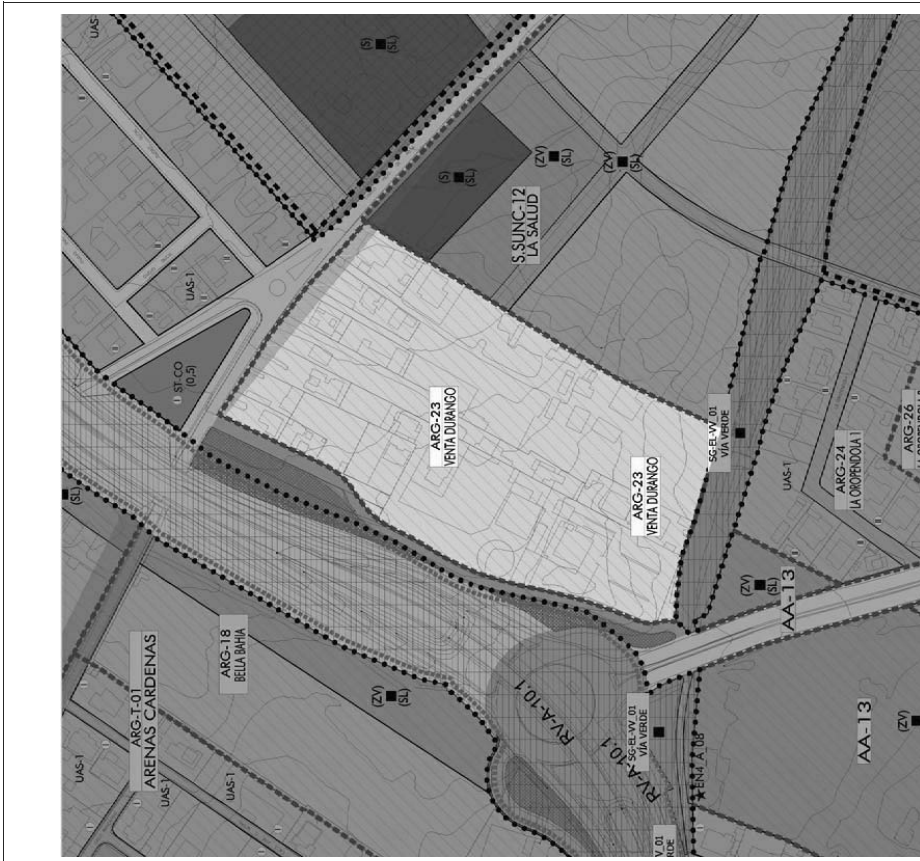
1. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
4. PLAZOS PARA ORDENACIÓN DETALLADA.	1. CUATRIENIO

Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

00037641

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-23 VENTA DURANGO
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 VP:	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	34.015	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.859
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.944
3. DENSIDAD	0,2016	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	2.869
4. EDIFICABILIDAD	6,25	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	2.075
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	22	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	1.915
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	15		

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS
30m/7100m <sup>2</sup> =4,36	S/Och. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-4,6
-----------------	-------------

**COEFICIENTES**

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

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (UJA, m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,225	7.456,30	6.891,00	765,30
			0,00

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

La presencia de suelo vacante en proporciones salientes en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y su futura incorporación al resto del tejido urbano, resolviendo su desvinculación 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 concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas, así como las grandes conexiones 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 el desarrollo de un procedimiento de actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación 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 deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se realizará en el momento de formular el Plan Especial de Reforma Interior, instrumentación de procesos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

**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 catalogadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo que se ve afectado por la vía recurrente V.01 de Villanueva en la superficie concreta recogida en el Libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en las apartadas 5. a 8. del artículo 8. 3.6. de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

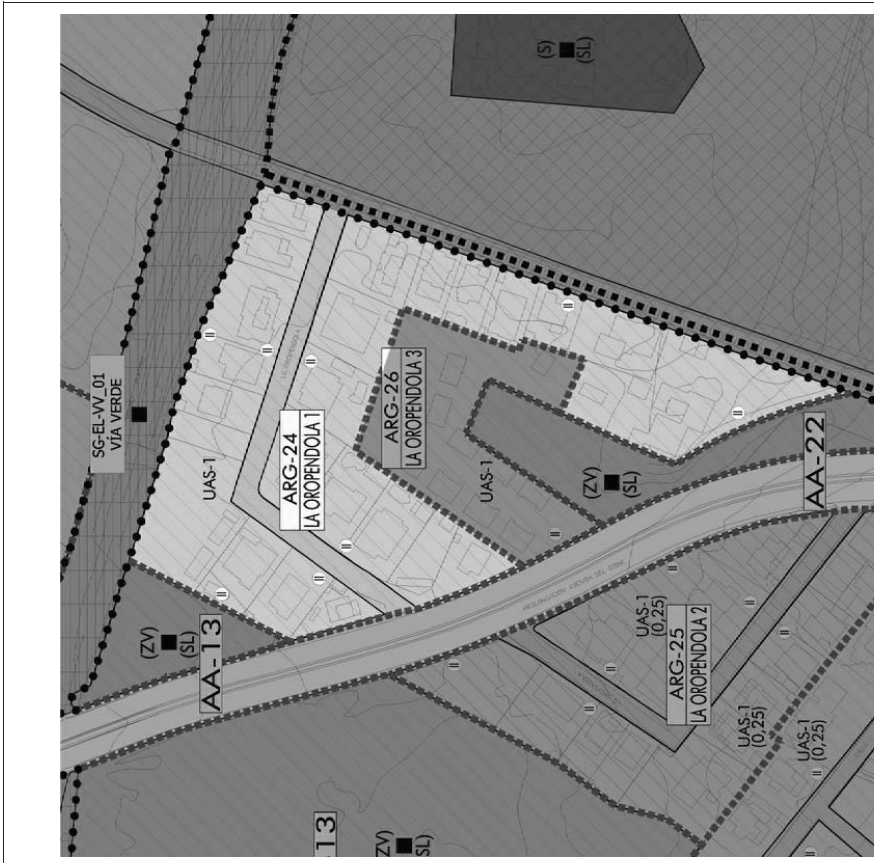
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. PHAZOS PARA ORDEN DETALLADA	1. CUATRIENIO

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLENTERIAS	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	RENOVACIÓN	ARG-24 LA OROPENDOLA 1
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

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

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>			
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	17.923	m <sup>2</sup>	
2. USO GLOBAL	Residencial		
3. EDIFICABILIDAD	0,23	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.214
4. DENSIDAD	13,39	vw/has	3.739
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	24	vw.	475
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	22	vw.	-
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>			
RESERVAS DOTACIONALES		VARIO	
		1.070	

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-30		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO			
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	1,2		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2485	5.056,80	4.007,99	445,34
			603,47

**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 varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

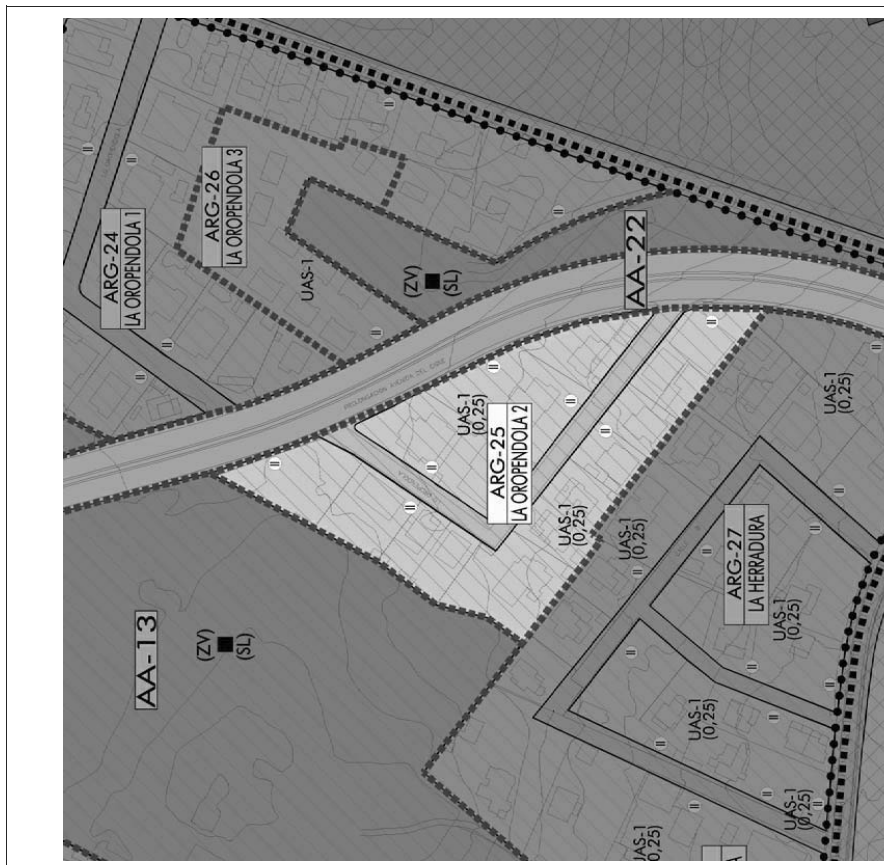
**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)**

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO				16.853	m <sup>2</sup>
2. TIPOMORFOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	16.853	4.214	24	ZO-UAS-1
	SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)				
3. OBSERVACIONES					

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:</b>	
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. PLAZOS PARA OND DETALLADA	1 CUATRIENIO
<b>III. CARGAS URBANÍSTICAS</b>	
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-25 LA OROPENDOLA 2
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN
	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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 FORMORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	11.434 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial
3. EDIFICABILIDAD	0,21 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	11,37 vv./has
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	13 vv.
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	13 vv.
6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.486 m <sup>2</sup>
6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	2.486 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	2.486 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	- m <sup>2</sup>
6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	- m <sup>2</sup>

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
	1.490 m <sup>2</sup>

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.	
ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-30
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	1,2
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2485	2.983,20	2.556,91	284,11
			142,18

**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 varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos 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 <sup>2</sup>

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

OTRAS DETERMINACIONES	
-----------------------	--

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

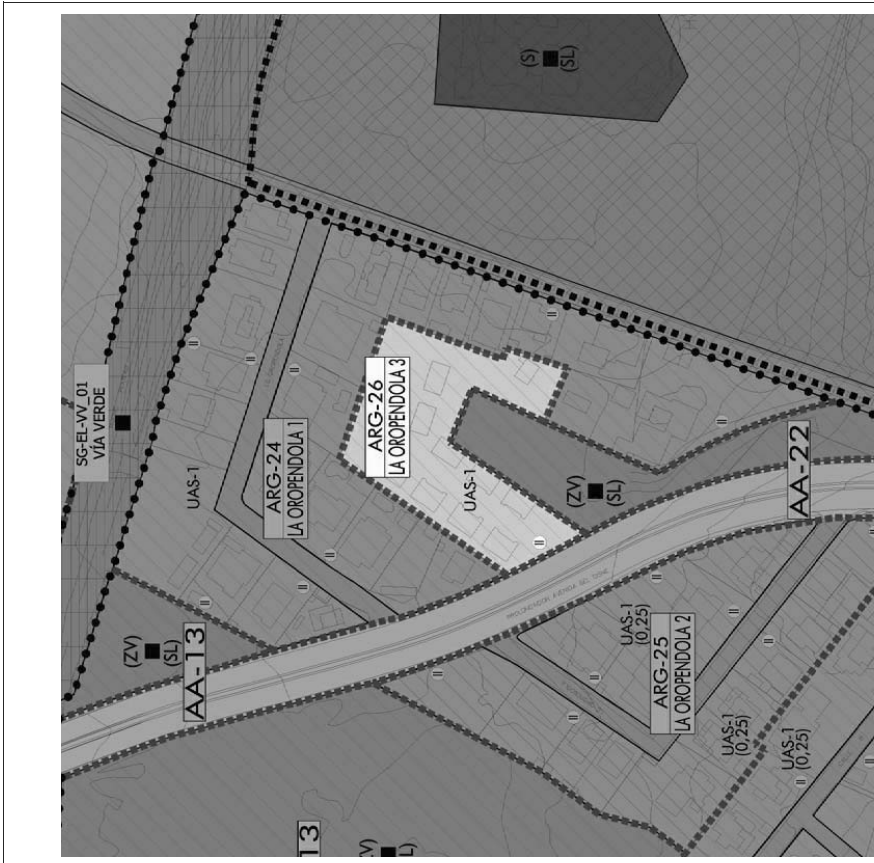
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

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



**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-26 LA OROPENDOLA 3
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	4.232	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EFICACIDAD	1.080
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	1.080
3. EFICACIDAD	0,25	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	1.080
4. DENSIDAD	21,27	vw/has	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	-
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	9	vw.	EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	9	vw.	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCIARIA:	-

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	-	m <sup>2</sup>
VARIO	-	m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-30		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO			
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1), UAS-2, UAS-3	1,2		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9		
<b>APROVECHAMIENTO</b>			
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	GESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2485	1.296,00	946,38	1051,6
			244,46

**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 viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos 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	4.232	m <sup>2</sup>			
2. TIPOMORFOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	4.232	1.080	9	ZO-UAS-1
	SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)				
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	

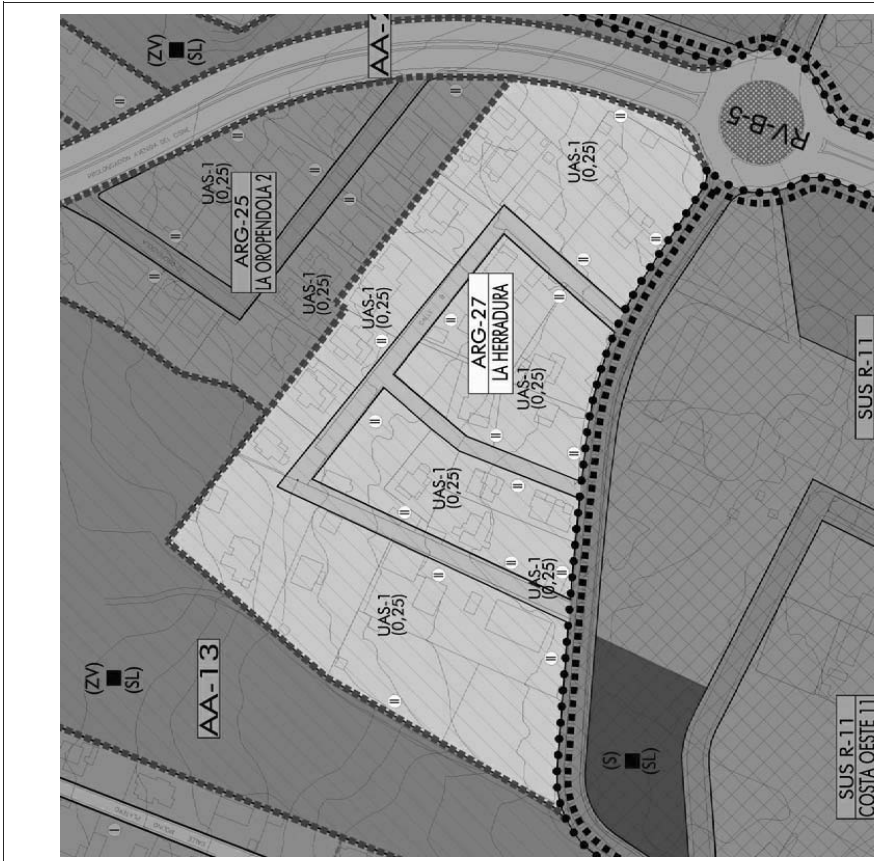
**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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

00037641

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

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



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	76.421	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EFICACIDAD	
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	5.692
3. EFICACIDAD	0,210	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	5.428
4. DENSIDAD	10,6	vw/has	EFICACIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	26,4
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	28	vw		
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	26	vw	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCIARIA:	-

<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>				
RESERVAS DOTACIONALES				
		m <sup>2</sup>	VARIO	
			3.655	m <sup>2</sup>

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.**

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 trama urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la existencia de ocupaciones irregulares y la falta de ordenación urbanística impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales. Tomadas en su conjunto las condiciones existentes en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. Por ello, la presente Revisión decide aportar su ordenación pormenorizada posibilitando la concentración residencial del espacio vacante existente.

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC.31		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2		
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1), UAS-2, UAS-3	0,9		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)			
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	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 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 plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

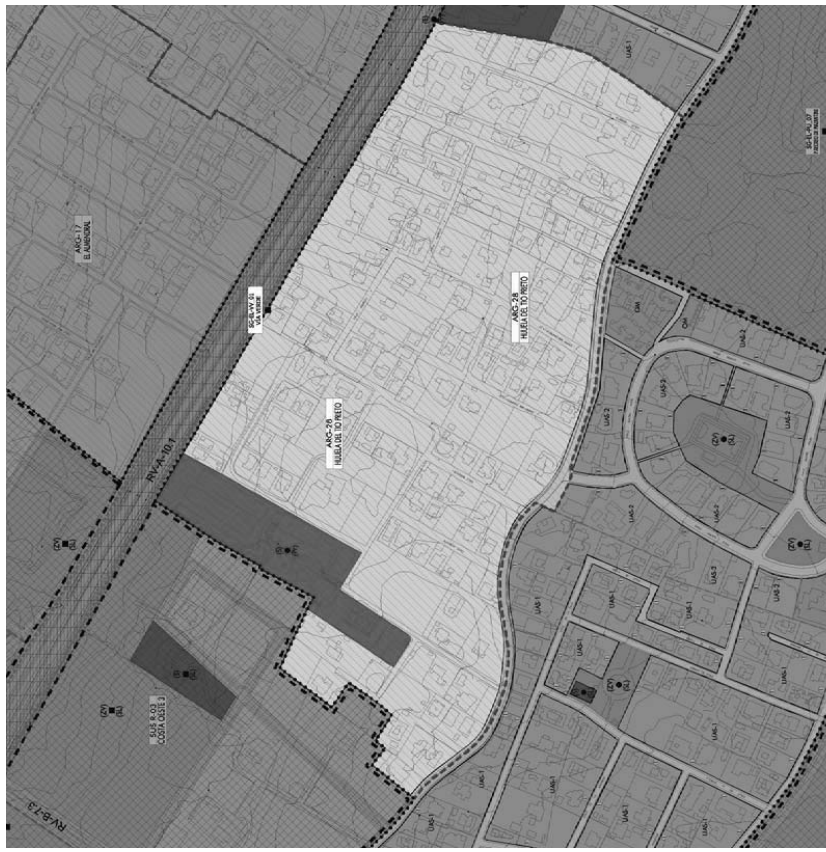
<b>I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</b>				
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO				22.766
2. TIPOMORFOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	22.766	5.692	28
	SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)			ZO-UAS-1

<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>				
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS</b>				
I. CARGAS SUPLEMENTARIAS				
Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas				

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

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

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



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DE A.R.I.	1.76,35	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	39,169	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	34,549	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,222	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	27,625	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	11,47	vw/hac	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	6,924	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	202	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO:	4,620	m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	163	vw			

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

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

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNIC-3
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 300/100AS 1,2	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6

APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (U/A)
0,2300	44.230,80
	36.459,12
	4.051,02
	3.720,66

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.**

El Plan Especial valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de viarios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permearizar la trama urbana. Asimismo establecerá las determinaciones oportunas para solucionar la problemática generada por la afectación de la línea de no edificación de la carretera A-491.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)	
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 concretización tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.	

**OTRAS DETERMINACIONES**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN	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	

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

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



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	124.723	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EFICACIDAD	25.650
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	25.650
3. EFICACIDAD	0,2	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	20,042
4. DENSIDAD	11,31	vw/has	EFICACIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	5,608
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	141	vw	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	109	vw	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCIARIA	-

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	-	m <sup>2</sup>	VARIO	-
			22.123	m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SJUNC-31
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1), UAS-2, UAS-3	0,9
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
0,2300	30.780,00	25.817,08	2.868,57	2.094,35	

**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 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	-	m <sup>2</sup>	102.600	m <sup>2</sup>
---	---	----------------	---------	----------------

**2. TIPOMORFOLOGÍA**

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	102.600	25.650	141	ZO-UAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)				

**3. OBSERVACIONES**

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:</b>	
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ONO DETALLADA	1 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	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-30 VALDEAZAHARES
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>					
1. SUPERFICIE DE A.R.I.	68.134	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	14.807	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	14.807	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,217	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	13.421	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	13,06	vw/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.386	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	89	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:		m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	89	vw			

<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> techo	3.Ond. Plan Especial m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-31
COEFICIENTES	
USO Y TÉCNICA CONSTRUCTIVA	
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 300MPAS Y 230 VIVIENDAS	1,2

<b>APROVECHAMIENTO</b>	
AP. MEDIO (UJA/m <sup>2</sup> )	EXCESOS AP. (UA)
17.768,40	2.097,93
14.103,42	1.567,05

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.**

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el tejido urbano existente. Asimismo, se promoverá la regularización de ocupaciones irregulares con áreas de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la disposición del suelo restante y la reducida superficie de las parcelas libres de edificación, impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales llamadas a dar cobertura las acciones existentes en términos de eficiencia funcional, compatibilidad geográfica y concentración.

Esta caracterización motiva la elección de localizar reservas dotacionales en el interior del Área. No obstante, al encontrarse afectada por la línea de no edificación de la carretera A-491, se opta por definir su ordenación promotorizada a la formulación de un Plan Especial con la finalidad de acometer de manera particularizada la solución a esta problemática desde el punto de vista urbanístico, en el marco de la Ley 1/2001 de 2 de febrero de Ordenación Urbanística y de la Ley 56.4 de la Ley 48/2001 de 12 de Julio de Camareros de Andalucía por entender que pedían concurrir las circunstancias específicas a las que se refiere el citado artículo.

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.**

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

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)**

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 hipótesis edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanzas de concretización tipomorfológica similar del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

**II. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

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

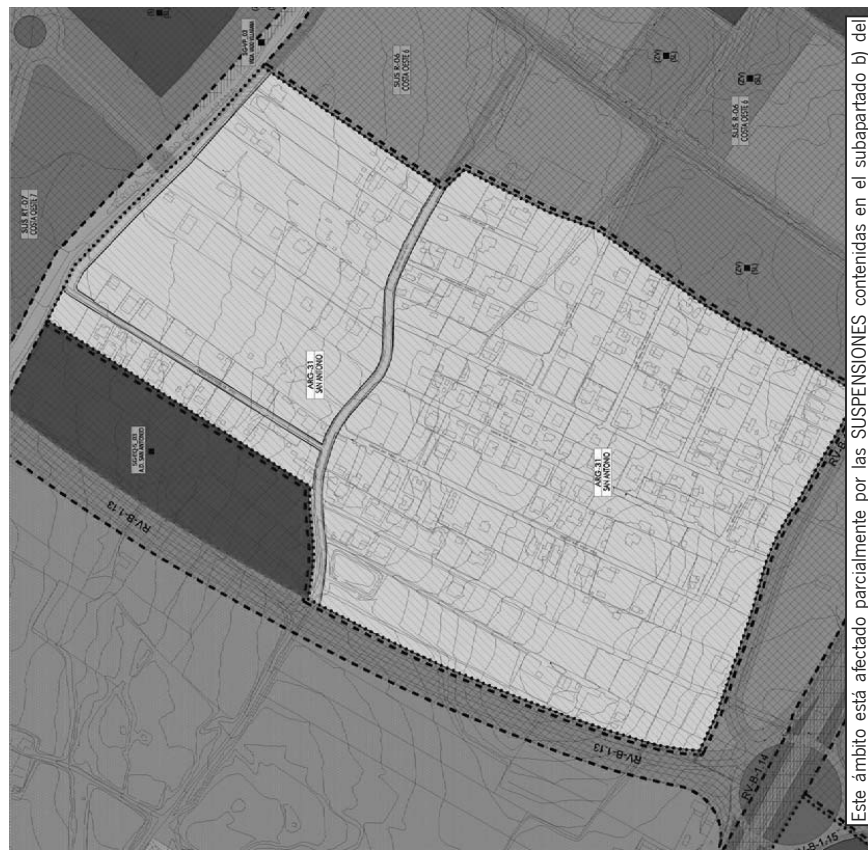
**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS  
Las establecidas en el artículo 10.2.B de las Normas Urbanísticas

00037641

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-31 SAN ANTONIO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	244.602	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	45.863	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	45.863	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	37.004	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	6.5	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	8.859	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	208	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:		m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	151	vw			

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> techo	S/Och. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-47
-----------------	------------

**COEFICIENTES**

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1.2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0.9

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (UJA, m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (UJA)	AP. SUBIE (UJA)	CESIÓN AP. (UJA)	EXCESOS AP. (UJA)
0,225	55.035,60	49.533,00	5.502,60	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 ambientes centrales del área. El presente Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, en sus disposiciones técnicas, deberá ser desarrollado por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estas ordenes y objetivos no quedará regulados en el artículo 10.1.18 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. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

**3. OBSERVACIONES**

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adaptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concretización tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado y no consolidado, para garantizar la coherencia y la integración del entorno urbano. La presente ficha se afecta por el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas, 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	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR	
3. FASES PARA ORDEN DETALLADA		2. CUATRIENIO

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

T. CARGAS SUPLENTERIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
------------------------	---

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

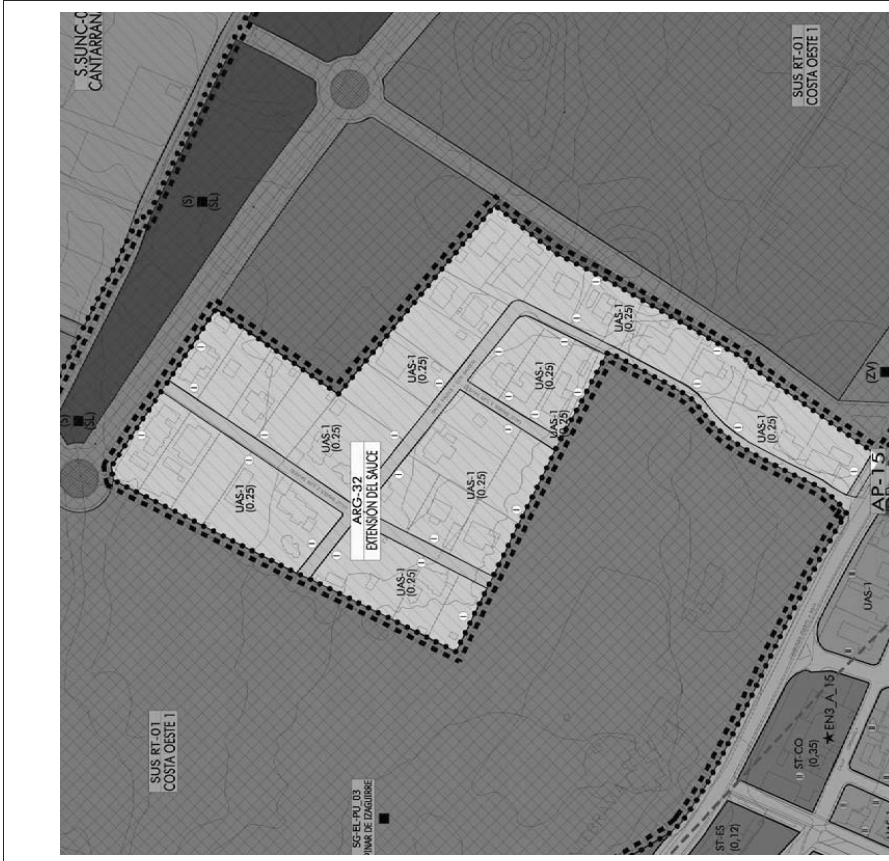
El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el entorno urbano. La actuación deberá tener en cuenta, además, el interés público en el mejoramiento de la red vial; resolviendo su desdoblamiento 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 estas zonas. Asimismo, se garantizará la presencia de las grandes conexiones existentes en materia de infraestructuras 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 el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación 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 afectaciones que pudieran producirse. La pormenorización de las condiciones de actuación deberá tener en cuenta la participación activa de los propietarios y la instrumentación de procesos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.



**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

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



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	40.687	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EFICACIDAD	9.073
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL:	9.073
3. EFICACIDAD	0,22	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	7.614
4. DENSIDAD	8,11	vw/has	EFICACIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.459
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	33	vw.	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	-
	28	vw.	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCIARIA:	-

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO	m <sup>2</sup>
134	4.263	m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC.31		
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2		
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1), UAS-2, UAS-3	0,9		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)			
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,2300	10.887,60	8.422,02	935,78
			1.529,80

**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 varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos 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	36.290	m <sup>2</sup>
---	--------	----------------

**2. TIPOMORFOLOGÍA**

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	36.290	9.073	33	ZO-UAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)				

**3. OBSERVACIONES**

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:**

ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
A DETERMINAR	A DETERMINAR
1 CUARTERINO	1 CUARTERINO

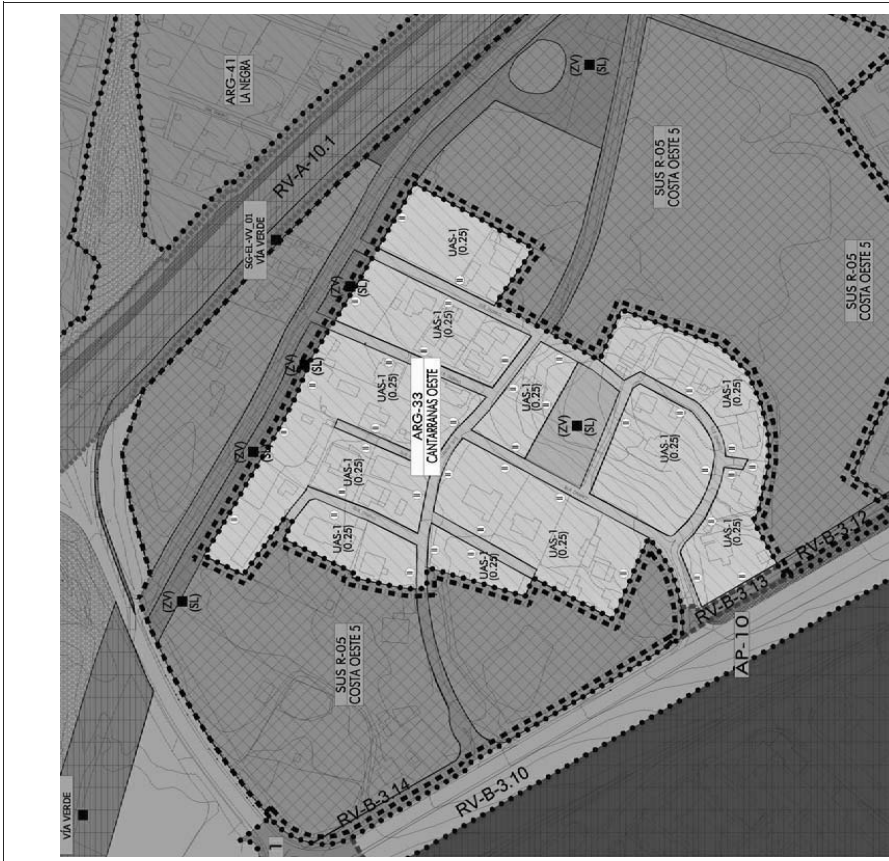
**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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

00037641

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

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



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vv

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	43.276	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EFICACIDAD	8.806
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	8.806
3. EFICACIDAD	0,2	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	7.272
4. DENSIDAD	8,32	vv/hab	EFICACIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.534
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	36	vv.	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	29	vv.	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCIARIA	-

<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>				
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO			
1.878	6.175			

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA**

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 trama urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la densidad y el grado de ocupación del suelo son elevados. Por tanto, las actuaciones que se impidan la localización en su interior de las reservas dotacionales (llamadas o no coberturas) conexas existentes en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. Por ello, la presente Revisión decide aportar su ordenación pormenorizada posibilitando la concentración residencial de estas suelo vacante existentes.

**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 varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</b>				
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO				35.223
2. TIPO MORFOLOGÍA				

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	35.223	8.806	36	ZO-UAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)				

<b>3. OBSERVACIONES</b>				

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:</b>				
ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN			
X	X			
A DETERMINAR				
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO				
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN				
4. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA				
	1. CUATRIENIO			

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.B de las Normas Urbanísticas	

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-34 PRYCA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	31.068	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.838
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	6.838
3. EDIFICABILIDAD	0,22	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	5.187
4. DENSIDAD	14,48	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1.651
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	45	vw.	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	34	vw.		

<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
	3.717

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.**

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 trama urbana prevista en el nuevo modelo de ciudad. En este caso nos encontramos con ámbitos de regularización donde el nivel de consolidación edificatoria, la presencia de ocupaciones irregulares y la falta de servicios básicos, impiden la localización en su interior de las reservas dotacionales. Tomadas o no cubiertas las comarcas existentes en términos de eficiencia funcional, centralidad geográfica y concentración espacial. Por ello, la presente Revisión decide aportar su ordenación pormenorizada posibilitando la concentración residencial del espacio vacante existente.

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-31	
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO		
VIV UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1), UAS-2, UAS-3	1,2	
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9	
APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
8.205,60	6.430,94	714,55
0,2300		1.060,11

**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 varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con tejidos urbanos adyacentes, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</b>	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	27.351
	27.351

2. TIPOMORFOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	27.351	6.838	45	ZO-UAS-1
	SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)				

3. OBSERVACIONES  
Este área se ve afectada por la vía pecuaria Canal de Puerto Real en una superficie de siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 6 del artículo 8.3.c. de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.</b>	
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 10.2.6 de las Normas Urbanísticas
--------------------------	---

00037641

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARIA ARG-36 PAGO WINTHILUSSEN
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION MEJORA COMPLECION

X



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m <sup>2</sup>
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL AR.	154.804	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	29,676	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	27,026	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,1917	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	15,592	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	6,6	vw/hase	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	11,434	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	103	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	2,650	m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	69	vw			

**II. SUELO DOTACIONAL PUBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
30m/7100m <sup>2</sup> b=1b	S/Och. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE AREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

AREA DE REPARTO	AR-SUNC-50
-----------------	------------

**COEFICIENTES**

USO Y TIPOLOGIA GENERICO	
RES. LIBRE EN AMBITOS ENTRE 50V/HAS Y 20 VV/HAS	1,2
SERVICIOS TERCARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESION AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	34.816,20	31.335,00	3.481,20	0,00

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

La presencia de suelo vacante en proporciones significativas en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión en el presente Plan Especial de Regularización, preferentemente, de manera concertada y siempre que sea posible, en el ámbito censal de ar. El presente Plan General Urbanístico de Regularización de las áreas urbanizables de carácter residencial, deben ser desarrollados por el preceptivo Plan Especial de Regularización de las áreas urbanizables y los objetivos han quedado regulados en el artículo 10, 18 de las Normas Urbanísticas.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)**

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

**3. OBSERVACIONES**

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias catalogadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concretización tipomorfológica similar, del suelo urbano no consolidado, en el presente Plan Especial de Regularización de las áreas urbanizables de carácter residencial, 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 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACION	A. DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	2. CUATRIENIO

**II. CARGAS URBANISTICAS**

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

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA.**

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión en el presente Plan Especial de Regularización, preferentemente, de manera concertada y siempre que sea posible, en el ámbito censal de ar. El presente Plan General Urbanístico de Regularización de las áreas urbanizables de carácter residencial, deben ser desarrollados por el preceptivo Plan Especial de Regularización de las áreas urbanizables y los objetivos han quedado regulados en el artículo 10, 18 de las Normas Urbanísticas.

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 Regularización interior, por entender absolutamente necesario la realización de una actuación de regularización que permita resolver 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 concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. Asimismo, se han establecido las grandes conexiones existentes en materia de infraestructuras 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 Regularización interior, por entender absolutamente necesario la realización de una actuación de regularización que permita resolver 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 concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. Asimismo, se han establecido las grandes conexiones existentes en materia de infraestructuras servicios urbanos básicos.

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-37 PAGO SERRANO-LA ESTACADILLA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	151.952	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	29,121	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	26,571	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,1916	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	18,071	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	9,5	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	8,500	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	145	vw	7. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	2,550	m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	103	vw			

<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>		RESERVAS DOTACIONALES		VARIOS	
		50m/7100m <sup>2</sup> b=3b		S/Och. Plan Especial	

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-50
-----------------	------------

**COEFICIENTES**

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

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	34.180,20	30.743,00	3.417,20	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 de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y utilización. Asimismo, se ha establecido un Plan General Urbanístico de reserva de suelo para el futuro desarrollo de la zona, en el que se debe contemplar y asegurar que sea posible, en el momento de realizarse el Plan General Urbanístico, la adecuación de las reservas de suelo a las necesidades de desarrollo de la zona, de acuerdo con el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas. Estos criterios y objetivos son quedados 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 contempladas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de construcción tipomorfológica similar, del suelo urbano no consolidado, en el ámbito de aplicación del presente artículo. La presente área se ve afectada por la vía pecuaria Cañada del Verdugo en la superficie concreta recogida en el Libro VI del documento de la Revisión del PCOU, siendo de aplicación lo establecido en los apartados 5 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.</b>	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	2. CUATRIENIO

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS</b>	
1. CARGAS SUPLENENTARIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

00037641

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	ARG-38 IMBRUSQUETAS LAS CEPAS-ALBARIZAS	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>					
1. SUPERFICIE DEL A.R.	95.472	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	17.901	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	17.901	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	13.298	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	9,5	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	4.603	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	69	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:		m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	69	vw			

<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m/710m/1e+3e	S/Ord. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNJC-51
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

<b>APROVECHAMIENTO</b>			
AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. OBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
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 en la presente ficha que habrán de destinarse, preferentemente, de manera concertada y siempre que sea posible, en beneficio de las personas con discapacidad. El presente Plan General Urbanístico, en sus disposiciones técnicas, deberá ser desarrollado por el preceptivo Plan Especial de Reordenación Urbana. Estos criterios y objetivos son quedados regulados en el artículo 10.1, 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. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
A. establecer por el Plan Especial	

**3. OBSERVACIONES**

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias categorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concertación tipomorfológica similar, 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
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR		X
3. FASES PARA ORDEN DETALLADA		2. CUATRENIOS	

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el tejido urbano. Asimismo, se pretende mejorar la calidad de vida de los vecinos en 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 concertada al objeto de conformar áreas de cercanía local en el interior de estas zonas. La actuación se enmarca en las grandes acciones previstas 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 Reordenación Urbana, por entender absolutamente necesario el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación 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 deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se enmarca en la participación activa de los propietarios de los terrenos que implica la instrumentación de procesos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

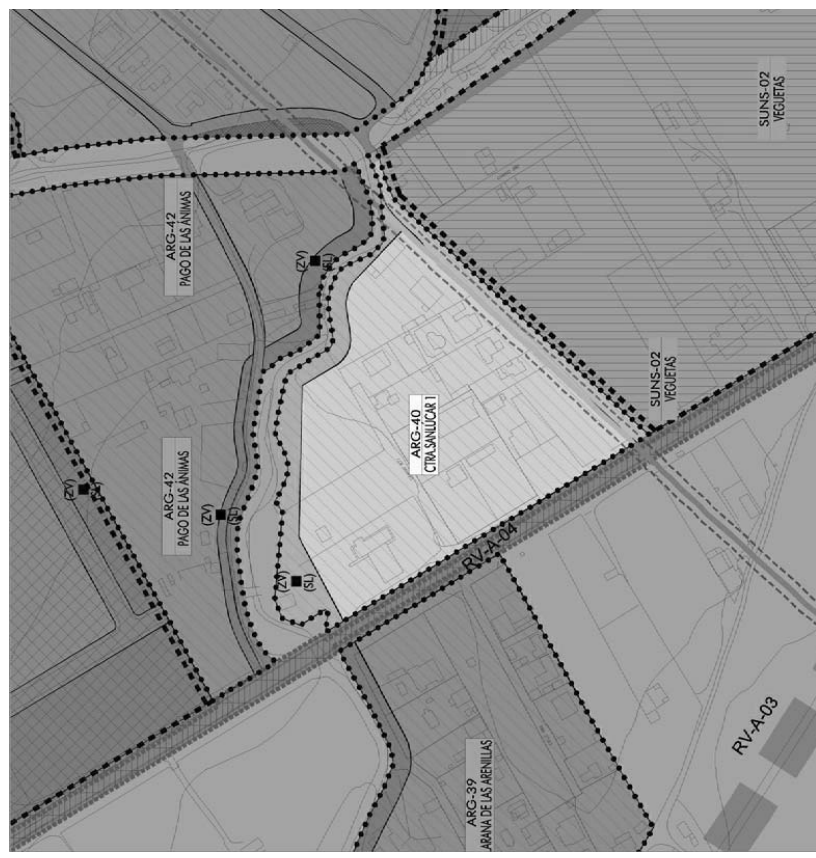
**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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-40 CARRETERA DE SANLUICAR I	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	26.374	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.946	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.946	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	3.415	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	7,8	vw/ha	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	1.531	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	21	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:		m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	14	vw			

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> b+c	S/Ord. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNIC.53
-----------------	-------------

**COEFICIENTES**

USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 200 VIV/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (UJA/ m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (UJA)	AP. SUBIE (UJA)	CESIÓN AP. (UJA)	EXCESOS AP. (UJA)
0,225	5.935,20	5.342,00	593,20	0,00

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

La presencia de suelo vacante en proporciones significativas en el Área de Regularización ha motivado la decisión de localizar en el interior de la misma las reservas mínimas dotacionales de suelo en la presente ordenación urbanística, preferentemente de manera concentrada y, siempre que sea posible, en el ámbito censal de arroyo. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, en sus disposiciones técnicas, deberá ser desarrollado por el preceptivo Plan Especial de Reordenación Interior. Estas ordenaciones y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.18 de las Normas Urbanísticas. El Plan Especial deberá contemplar la integración ambiental de los arroyos de Villanora y El Presado y deberá ser informado 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 categorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenamiento de concentración tipomorfológica similar, del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado. El presente orden se ve afectado por la vía preceptiva Venida del Presado 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 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
X	X
A. DETERMINAR	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	2. CUARENTENO
3. PHAZOS PARA ORDEN DETALLADA.	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

T. CARGAS SUPLENTERIAS	Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas
------------------------	---

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

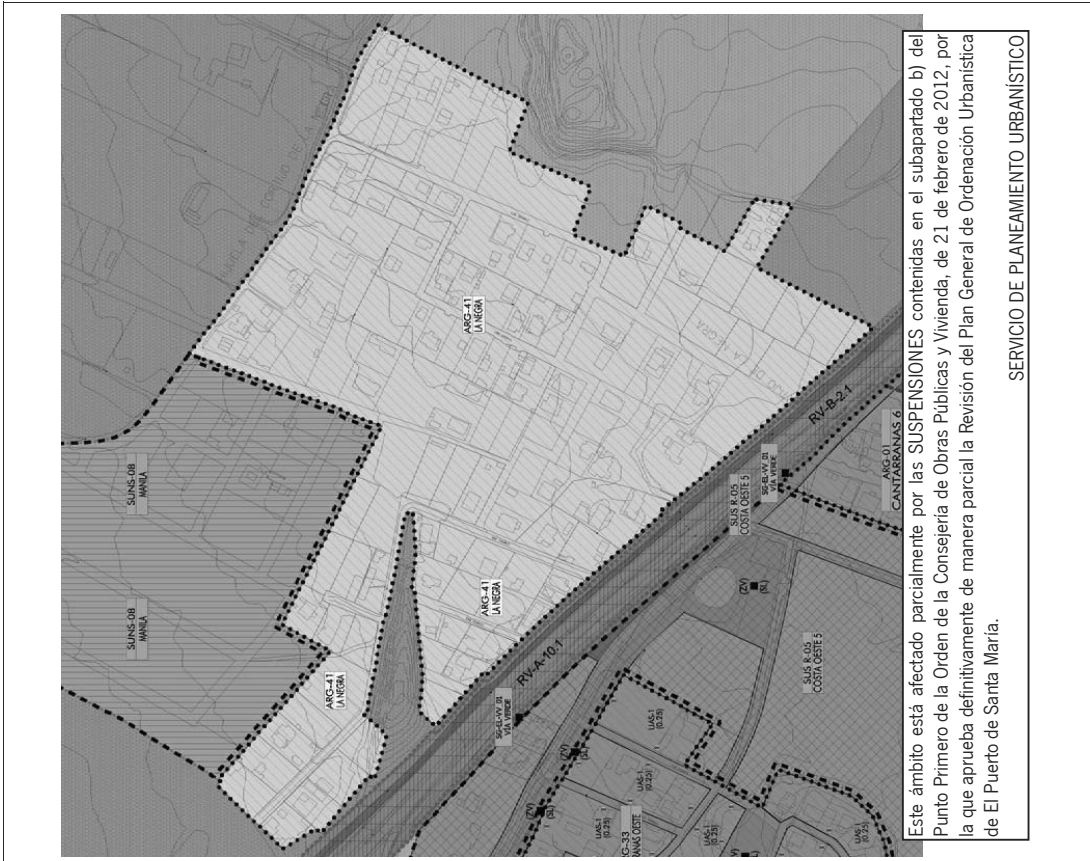
El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcto uso y desarrollo urbano. La actuación se centrará en la mejora de la permeabilidad de la red vial; resolviendo su desarticulación 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 al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. Asimismo, se promoverá la integración ambiental de los arroyos de Villanora y El Presado, 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 Reordenación Interior, por entender absolutamente necesario la presencia de suelo vacante en el interior de la zona de actuación. La actuación se actualiza que permite resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación 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 deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se realizará en el marco de un Plan Especial de Regularización Interior. La instrumentación de medidas de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

00037641

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-41 PAGO ALMAJARA LA NEGRA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN

X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	129.019	m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	24.192	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	24.192	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0.1975	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	16.699	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	8	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	7.493	m <sup>2</sup>
6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	104	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:		m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	75	vw			

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m/7100m <sup>2</sup> b-c-b	S/Ord. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNJ-54
-----------------	------------

**COEFICIENTES**

USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1.2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	0.9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0.9

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (UJA, m <sup>2</sup> )	AP. COBIE (UJA)	AP. SUBIE (UJA)	CESIÓN AP. (UJA)	EXCESOS AP. (UJA)
0,225	29.030,40	26.128,00	2.902,40	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 de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y su eventual incorporación al resto del tejido urbano. El presente Plan General Urbanístico, en el ámbito de actuación, deberá ser desarrollado por el procedimiento de modificación de ordenación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas. Estos criterios y objetivos son cuantitativos y 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 categorizadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
X	X
A. DETERMINAR	
2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN	2. CUATRIENIO
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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

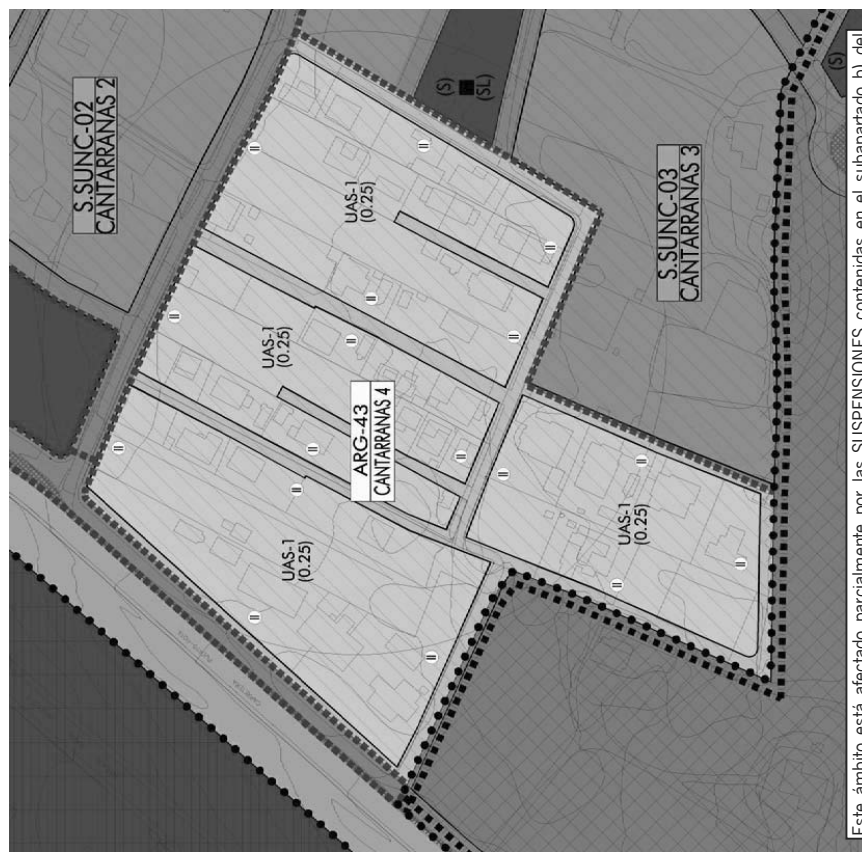
**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y su eventual incorporación al resto del tejido urbano. El presente Plan General Urbanístico, en el ámbito de actuación, deberá ser desarrollado por el procedimiento de modificación de ordenación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas. Estos criterios y objetivos son cuantitativos y regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

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 el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación 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 deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación deberá ser desarrollada por el procedimiento de modificación de ordenación urbanística de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-43 CANTARRANAS 4
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-
				vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	36,044	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EFICACIDAD	7,589
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL:	7,589
3. EFICACIDAD	0,21	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	6,517
4. DENSIDAD	11,37	vw/has	EFICACIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	1,072
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	41	vw.		
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	35	vw.	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCERÍA:	-
				m <sup>2</sup>

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO	m <sup>2</sup>
	5,670	m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-31		
<b>COEFICIENTES</b>			
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO			
VIV. UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	1,2		
SERV. TERCARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9		
<b>APROVECHAMIENTO</b>			
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	GESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2300	9,104,80	7,460,94	829
			816,66

**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 plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</b>	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	30,354 m <sup>2</sup>

<b>2. TIPOMORFOLOGÍA</b>				
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-UAS)	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
SERVICIOS TERCARIOS (ZO-ST)	30,354	7,589	41	ZO-UAS-1

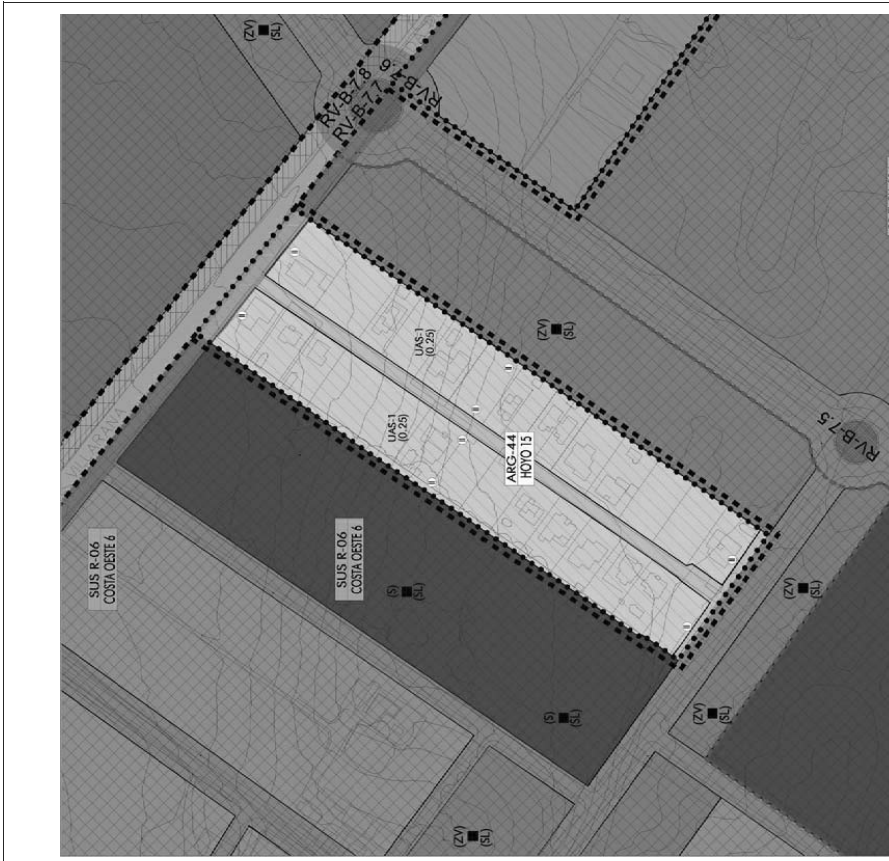
<b>3. OBSERVACIONES</b>	
-------------------------	--

<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS</b>	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
Las establecidas en el artículo 10.2.B de las Normas Urbanísticas	

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.</b>		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR	
4. PLAZOS PARA ORDENACIÓN	1 CUATRIENIO	

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-44 HOYO 15
3. TIPO DE REFORMA	MEJORA	X
	COMPLECIÓN	



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vv

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	27.194	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	6.091
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	6.091
3. EFICACIDAD	0,22	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EFICACIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	5.344
4. DENSIDAD	7,72	vv/has	EDIFICACIÓN VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	747
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	21	vv	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	-
6. Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES	18	vv	6.2. MÍNIMA EFICACIDAD TERCIARIA	-

<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>				
RESERVAS DOTACIONALES	-	m <sup>2</sup>	VARIO	2.833

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUINC-31
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GENÉRICO	1,2
VIV UNIFAMILIAR AISIADA (ZO-UAS-1, UAS-2, UAS-3)	0,9
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	
APROVECHAMIENTO	
AP. MEDIO (UA m)	0,2300
AP. SOB. (UA)	7.309,20
EXCESOS AP. (UA)	5.629,04
EXCESOS AP. (UA)	625,45
EXCESOS AP. (UA)	1.054,71

**V. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE**

El Estado de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rosas 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 colaterales, y podrá plantear aperturas puntuales al objeto de permeabilizar la trama urbana.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</b>				
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	-		24.361	m <sup>2</sup>

<b>2. TIPOMORFOLOGÍA</b>				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EFICACIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISIADA (ZO-UAS)	24.361	6.091	21	ZO-UAS-1
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	-	-	-	-

**3. OBSERVACIONES**  
Este área se ve afectado por la vía pecuaria Verredo de Villanueva 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 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

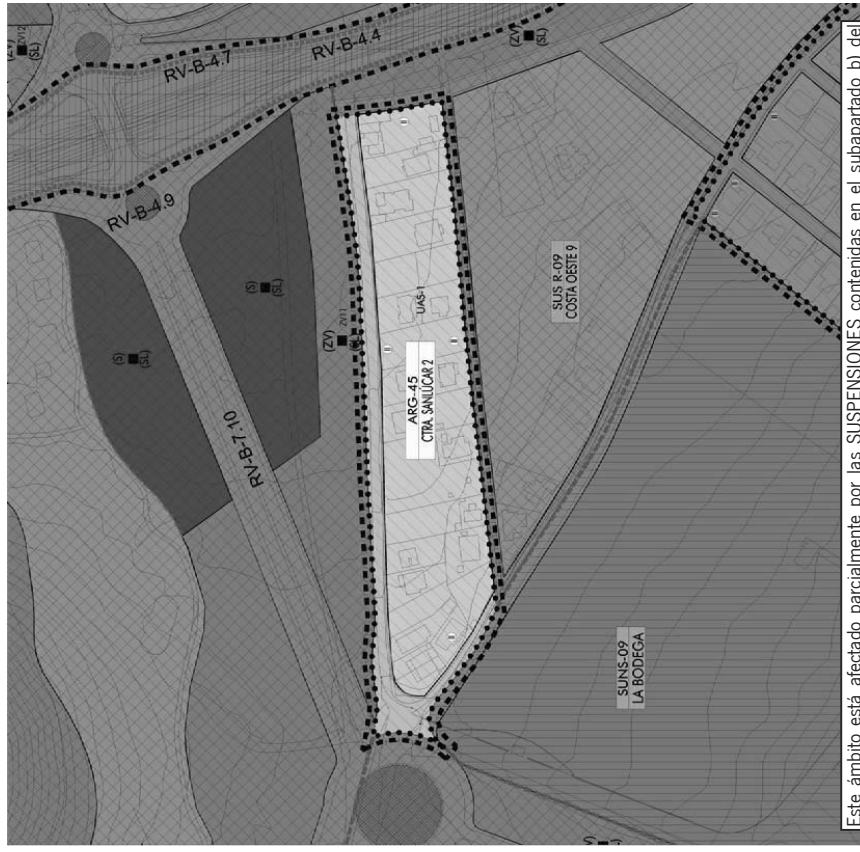
<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>				
ESTUDIO DE DETALLE		P. URBANIZACIÓN		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	X		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A.DETERMINAR			
4. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	1. CUATRIENIO			

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA ARG-45 CARRETERA DE SANLUICAR 2
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subpartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.L.	20.05-4	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.978	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	3.978	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,19	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	3.319	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	12,96	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	659	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	22	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-	m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	22	vw			

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO	m <sup>2</sup>
		4.143

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNIC-3
COEFICIENTES	
USO Y TIPO DE APROVECHAMIENTO	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-US-1) (UAS-1)	1,2
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (UJA/m <sup>2</sup> )	AP. OBIE (UJA)	AP. SUBIE (UJA)	CESIÓN (UJA)	EXCESOS AP. (UJA)
0,2300	4.773,60	4.151,09	461,24	161,27

**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 formORIZADA y valorará la posibilidad de ampliar determinadas secciones de varios existentes, con la finalidad de mejorar la conectividad con los ejes urbanos adyacentes, y podrá planificar aperturas puntuales al objeto de permeabilizarla hacia urbana.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	15.911	m <sup>2</sup>		
2. TIPO MORFOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN				
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (ZO-US)	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-ST)	15.911	3.978	26	ZO-UAS-1

3. OBSERVACIONES  
Este área se ve afectado por la vía pecuaria Vareda de Vilorena 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 o 8 del artículo 8.3.6. de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

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

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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

00037641

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN		ARG-46 EL CARRIL
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN MEJORA COMPLECIÓN	X



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	72.306	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.558	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.558	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	10.516	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	8	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	3.042	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	38	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:		m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	38	vw			

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> h=3h	S/Ord. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC.56
-----------------	------------

**COEFICIENTES**

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

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (UJA, m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (UJA)	AP. SUBIE (UJA)	CESIÓN AP. (UJA)	EXCESOS AP. (UJA)	0,00
0,225	16.269,60	14.643,00	1.626,60	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 de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y su futura incorporación al resto del tejido urbano, resolviendo su desvinculación 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 concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas, así como las grandes conexiones 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 promoviendo al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario la realización de actuaciones que permitan adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación 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 deficiencias que pudieran producirse. La promotorización de este suelo se realizará en función de la participación activa de los propietarios, promoviendo la instrumentación de procesos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.

**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 contempladas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concretización tipomorfológica similar, del suelo urbano que se va a afectar por el trazado de la vía peatonal Vivero de Villorona en la superficie concreta recogida en el Libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo establecido en las apartadas 5 a 8 del artículo 8.3.6 de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
3. TRAZOS PARA ORDEN DETALLADA.	2. CUARTELERO

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLENTERIAS	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 de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y su futura incorporación al resto del tejido urbano, resolviendo su desvinculación 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 concertada al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas, así como las grandes conexiones 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 promoviendo al momento de formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, por entender absolutamente necesario la realización de actuaciones que permitan adecuadamente las cuestiones relativas a la cualificación 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 deficiencias que pudieran producirse. La promotorización de este suelo se realizará en función de la participación activa de los propietarios, promoviendo la instrumentación de procesos de participación activa de los que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de esta problemática.



**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVIACIÓN	ARG-47 LOS DESMONTADOS 1
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 VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>					
1. SUPERFICIE DEL A.R.	62,237	m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	11,676	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	11,670	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,1875	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES:	10,058	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	9,5	vw/hab	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES:	1,612	m <sup>2</sup>
6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	60	vw	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	-	m <sup>2</sup>
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES:	50	vw			

<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>	
RESERVAS DOTACIONALES	VARIO
35m/710m/1e+3e	S/Ord. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-57
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA GÉNÉRICO	1,2
RES. LIBRE EN ÁMBITOS ENTRE 50VIV/HAS Y 20 VIV/HAS	0,9
SERVICIOS TERCIARIOS (COMERCIAL, OFICINAS)	0,9

<b>APROVECHAMIENTO</b>			
AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	14.004,00	1.400,00	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 de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta gestión y su futura incorporación al tejido urbano. En consecuencia, el presente Plan General Urbanístico, en el ámbito de actuación de este Plan Especial, deberá contemplar las reservas mínimas dotacionales de suelo no urbanizable establecidas en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas. Los objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</b>	
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 contempladas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.	

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS</b>		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR	X
3. PLAZOS PARA ORDEN DETALLADA	1. CUATRENIIO	

Las establecidas en el artículo 10.2.8 de las Normas Urbanísticas

00037641

**ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN	ARG-48 LOS DESMONTADOS 2
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 VP:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	vw

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DEL A.R.	57.632	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	10.806	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	10.806	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,1975	EDIFICABILIDAD VINCULADA A EDIFICACIONES EXISTENTES	8,698	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	9,5	EDIFICABILIDAD VINCULADA A NUEVAS EDIFICACIONES	2,108	m <sup>2</sup>
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS EXISTENTES	55			
	vw	6.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		m <sup>2</sup>
	41			

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

RESERVAS DOTACIONALES	VARIOS
35m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> b+c	S/Ord. Plan Especial

**III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC.58
-----------------	------------

**COEFICIENTES**

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

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (U/A, m <sup>2</sup> )	AP. OBIE (U/A)	AP. SUBIE (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,225	12,967,20	11,671,00	1,296,20	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 en su presente ficha que habrán de disponerse, preferentemente, de manera concentrada y, siempre que sea posible, en edificios con carácter de grupo. El presente Plan General ha delimitado las zonas de reserva de suelo vacante, debiendo ser absorbidas por el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior. Estas zonas y objetivos han quedado regulados en el artículo 10.1, 18 de las Normas Urbanísticas.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)**

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 catalogadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de concreción tipomorfológica similar, del suelo urbano, contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.</b>	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	P. URBANIZACIÓN
	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DETERMINAR
	X
3. FASES PARA ORDEN DETALLADA	2. CLATRENO

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.**

El principal objetivo de la actuación es promover la regularización de ocupaciones irregulares de suelo no urbanizable estableciendo las medidas oportunas para garantizar su correcta integración en el tejido urbano. Asimismo, se pretende mejorar la calidad del entorno urbano, incidir en la mejora de la permeabilidad de la red vial, 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 al objeto de conformar áreas de centralidad local en el interior de estas zonas. Asimismo, se pretende mejorar las grandes carencias 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 el desarrollo de una actuación que permita resolver adecuadamente las carencias existentes en el ámbito 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 deficiencias que pudieran producirse. La pormenorización de la actuación se realizará en el marco de un Plan Especial de Reforma Interior, en el que la instrumentación de recursos de participación activa de las personas que puede resultar una mayor implicación de los propietarios afectados en la gestión urbanística de la regularización, cuestión que se entiende especialmente idónea para garantizar la resolución de este problemático.

ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO		
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	
2. DENOMINACIÓN	AA-01 LA ANGELITA	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN POR MENORIZADA PRECEPTIVA		
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES		
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	4.306 m <sup>2</sup>	
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	
3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD: EDIF. EXISTENTE:	3.015 m <sup>2</sup> 2.193 m <sup>2</sup>	
4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: Nº DE VIV EXISTENTES:	- viv. - viv.	
II. DOTACIONES EXISTENTES		
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL m <sup>2</sup>	
SISTEMA LOCAL m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL m <sup>2</sup>	
SISTEMA GENERAL m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL m <sup>2</sup>	
SISTEMA LOCAL m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL m <sup>2</sup>	
III. MEJORAS DOTACIONALES		
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL m <sup>2</sup>	
SISTEMA LOCAL m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL m <sup>2</sup>	
SISTEMA GENERAL m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL m <sup>2</sup>	
SISTEMA LOCAL m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL m <sup>2</sup>	
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS		
Reformos y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.		
V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARO, Y APROVECH.		
ÁREA DE REPARO		
SUPERFICIE DE CÁLCULO AR:	SUELO NUEVO RESERVAL	
	NUEVAS CESIONES	
COEFICIENTES		
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE		
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN VIVIENDA (ZO-MI)		
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN VIVIENDA (ZO-AB)		
Ciudad Jardín (ZO-CJ-3)	1,15	
Ciudad Jardín (ZO-CJ-3)	1,1	
Ciudad Jardín (ZO-CJ-4-6)	1,1	
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1)	1,1	
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1-3)	1,2	
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1-3)	1,2	
SERVA. TERCIARIOS. HOTELERO (ZO-ST-H)	0,75	
SERVA. TERCIARIOS. COMERCIAL OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9	
INDUSTRIAL	0,8	
LOGÍSTICA	0,8	
WORLDWIDE MARKETS	0,8	
WORLDWIDE MARKETS	0,8	
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25	
ESTACIONES DE SERVICIO	1,2	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	
COEF. DE URBANIZACIÓN		
COEF. LOCALIZACIÓN		
APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA/M/2)	AP. SUBIE (UA)	EXCESOS AP. (UA)
2.261,25	2.035,125	226,125
VII. ACTIVIDAD DE EFICUACIÓN		
Conforme al artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas.		



ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO		
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	
2. DENOMINACIÓN	<b>AIA-02 EL GALEÓN</b>	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA		
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES		
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	12.164 m <sup>2</sup>	
2. USO GLOBAL	Residencial	
3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD: EDIF. EXISTENTE:	3.761 m <sup>2</sup>	
4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	25 viv.	
Nº DE VIV EXISTENTES:	- viv	
II. DOTACIONES EXISTENTES		
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	
III. MEJORAS DOTACIONALES		
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS		
Reforzamiento y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad. Se establecen cargas urbanísticas para el ámbito tal y como se dispone en el artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas		
V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARTO, Y APROVECH.		
ÁREA DE REPARTO		
SUPERFICIE DE CÁLCULO AP	SUELO NUEVO RESIDENCIAL	
	9.926	
	NUÉVAS CESIONES	
	COEFICIENTES	
USO GLOBAL TIPOLOGÍA DOMINANTE		
EDIFICACIÓN FAMILIAR		
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABERTA (ZO-A)		
CUIDAD JARDIN (ZO-C1.2)	1,15	
CUIDAD JARDIN (ZO-C1.3)	1,1	
CUIDAD JARDIN (ZO-C1.4.6)	1,1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-1)	1,1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-2)	1,1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-3)	1,1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-4)	1,1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-5)	1,1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-6)	1,1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-UAD-7)	1,1	
SERV. TERCARIOS. ESTA. HOTELEROS (ZO-ST-H)	0,75	
SERV. TERCARIOS. COMERCIAL OFICINAS. (ZO-ST-CO)	0,9	
INDUSTRIAL	0,8	
LOGÍSTICA	0,8	
SERV. TERCARIOS AVANZADOS	0,8	
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8	
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25	
ESTACIONES DE SERVICIO	1,2	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	
COEF. DE URBANIZACIÓN	COEF. LOCALIZACIÓN	
	1	
APROVECHAMIENTO		
AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	EXCESOS AP (UA)
3.895,7	3.506,13	3.895,7
VII. ACTIVIDAD DE EFECUCIÓN		
Conforme el artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas.		



ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO		
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	
2. DENOMINACIÓN	<b>AA-03 CAMINO DEL SARMIENTO</b>	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA		
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES		
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	3.445 m <sup>2</sup>	
2. USO GLOBAL	Residencial	
3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD: EDIF. EXISTENTE:	2.367 m <sup>2</sup>	
4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	24 viv.	
Nº DE VIV EXISTENTES:	- viv.	
II. DOTACIONES EXISTENTES		
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	
III. MEJORAS DOTACIONALES		
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS		
Reformismo y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad. Se establecen cargas urbanísticas para el ámbito tal y como se dispone en el artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas		
V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARTO, Y APROVECH.		
ÁREA DE REPARTO	-	
SUPERFICIE DE CÁLCULO AR	SUELO NUEVO RESIDENCIAL	
	NUEVAS CESIONES	
COEFICIENTES		
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	1,15	
EDIFICACIÓN EN UNIFAMILIAR EN ORD. ABERTA (ZO-A)	1,1	
Ciudad Jardín (ZO-CJ-3)	1,1	
Ciudad Jardín (ZO-CJ-4)	1,1	
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD-1)	1,1	
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD-2)	1,2	
Vivienda Adosada Pobl. Largo (ZO-VL)	0,75	
Serv. Terciarios, Esta. Hoteleros (ZO-SH)	0,9	
Serv. Terciarios, Comercial, Oficinas (ZO-ST-CO)	0,8	
Industrial	0,8	
Logística	0,8	
Serv. Terciarios, Oficinas	0,8	
<b>Vivienda Protegida</b>	<b>1,23</b>	
Gran Superficie Comercial	1,2	
Estaciones de Servicio	1,2	
Equipamiento Privado	0,6	
COEF. DE URBANIZACIÓN	COEF. LOCALIZACIÓN	
	1,1	
APROVECHAMIENTO		
AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	EXCESOS AP (UA)
1.420,2	1.278,18	142,02
VII. ACTIVIDAD DE EFECUCIÓN		
Conforme el artículo 10.2.9. de las Normas Urbanísticas sin programación.		



ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO		
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	
2. DENOMINACIÓN	ÁREA CENTRO INGLÉS	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	2. CATEGORÍA DE SUELO
		NO CONSOLIDADO
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA		
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES		
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	13.428 m <sup>2</sup>	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:
2. USO GLOBAL	Dotacional privado	EDIF. EXISTENTE:
		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:
		Nº DE VIV EXISTENTES:
		- viv
		- viv
II. DOTACIONES EXISTENTES		
ESPACIOS LIBRES		
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	EQUIPAMIENTO
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
-	-	VIARIO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
-	-	SISTEMA LOCAL
-	-	m <sup>2</sup>
-	-	m <sup>2</sup>
III. MEJORAS DOTACIONALES		
ESPACIOS LIBRES		
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	EQUIPAMIENTO
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
-	-	VIARIO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
-	-	SISTEMA LOCAL
-	-	m <sup>2</sup>
-	-	m <sup>2</sup>
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS		
Reforzamiento y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad. Se establecen cargas urbanísticas para el ámbito tal y como se dispone en el artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas		
V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARTO, Y APROVECH.		
ÁREA DE REPARTO	-	-
SUPERFICIE DE CÁLCULO AR	SUELO NUEVO RESIDENCIAL	-
	NUEVAS CESIONES	-
COEFICIENTES		
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	-	-
EDIFICACIÓN FAMILIAR	-	-
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZO-A)	-	-
Ciudad Jardín (ZO-C.1)	1,15	-
Ciudad Jardín (ZO-C.2)	1,1	-
Ciudad Jardín (ZO-C.3)	-	-
Ciudad Jardín (ZO-C.4)	-	-
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD.1)	1,1	-
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD.2)	1,1	-
Vivienda Unifamiliar Adosada (ZO-UAD.3)	1,1	-
Vivienda Tradicional Popular (ZO-VTP)	1,2	-
SERV. TERCARIOS, ESTA. FOTOGRÁFICAS (ZO-ST-CO)	0,75	-
SERV. TERCARIOS, COMERCIAL OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,9	-
INDUSTRIAL	0,8	-
LOGÍSTICA	0,8	-
INDUSTRIAL AVANZADOS	0,8	-
WORKING PROTECTED	0,8	-
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25	-
ESTACIONES DE SERVICIO	1,25	-
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6	-
COEF. DE URBANIZACIÓN	COEF. LOCALIZACIÓN	-
1	1	-
APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UAM/2)	AP. SOB. (UA)	CESSION AP. EXCESOS AP. (UA)
-	8,056,8	7.251,12
		805,68
		-
VII. ACTIVIDAD DE BIFUCIÓN		
Conforme el artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas. La ampliación se podrá realizar por fases.		





ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO													
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA												
2. DENOMINACIÓN	AA-05 LAS PALMAS												
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL													
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO												
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO												
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA													
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES													
1. SUPERFICIE DEL I.A.	11.806 m <sup>2</sup>	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	31,69 m <sup>2</sup>										
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	EDIF. EXISTENTE:	1.069 m <sup>2</sup>										
		4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	- viv										
		Nº DE VIV EXISTENTES:	- viv										
II. DOTACIONES EXISTENTES													
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO											
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL										
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>										
-	-	-	-										
III. MEJORAS DOTACIONALES													
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO											
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL										
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>										
-	-	-	594										
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS													
Reforzamiento y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.													
V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARTO, Y APROVECH.													
ÁREA DE REPARTO													
SUPERFICIE DE CÁLCULO AR	SUELO NUEVO RESERVENAL NUEVAS CESIONES												
-	-												
VI. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN													
Reconocimiento de la estación de servicio y comercios vinculados.													
VII. ACTIVIDAD DE BIFUCIÓN													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">APROVECHAMIENTO</th> <th colspan="2">EXCESOS AP (LA)</th> </tr> <tr> <th>AP. MEDIO (LUA/M2)</th> <th>AP. SUBIE (LUA)</th> <th>CESIÓN AP (LUA)</th> <th>EXCESOS AP (LUA)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.961,25</td> <td>3.565,12</td> <td>396,125</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		APROVECHAMIENTO		EXCESOS AP (LA)		AP. MEDIO (LUA/M2)	AP. SUBIE (LUA)	CESIÓN AP (LUA)	EXCESOS AP (LUA)	3.961,25	3.565,12	396,125	-
APROVECHAMIENTO		EXCESOS AP (LA)											
AP. MEDIO (LUA/M2)	AP. SUBIE (LUA)	CESIÓN AP (LUA)	EXCESOS AP (LUA)										
3.961,25	3.565,12	396,125	-										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">COEF. DE URBANIZACIÓN</th> <th colspan="2">COEF. LOCALIZACIÓN</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>1</th> <th>2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		COEF. DE URBANIZACIÓN		COEF. LOCALIZACIÓN		1	2	1	2	-	-	-	-
COEF. DE URBANIZACIÓN		COEF. LOCALIZACIÓN											
1	2	1	2										
-	-	-	-										

Conforme al artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas.



ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA		
2. DENOMINACIÓN	AA-06 EL FARO		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO		
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	7.664 m <sup>2</sup>	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	2.682,4 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	EDIF. EXISTENTE:	1.408 m <sup>2</sup>
		4. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS:	- viv.
		N° DE VIV EXISTENTES:	- viv.
II. DOTACIONES EXISTENTES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
III. MEJORAS DOTACIONALES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS			
Reforzamiento y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.			
V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARO. Y APROVECH.			
ÁREA DE REPARO			
SUPERFICIE DE CÁLCULO AR	SUELO NUEVO RESERVENAL NUEVAS CESIONES		
COEFICIENTES			
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN VIVIENDA (ZO-MI)			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN VIVIENDA (ZO-AB)			
Ciudad Jardín (ZO-CJ-2)			1,15
Ciudad Jardín (ZO-CJ-3)			1,1
Ciudad Jardín (ZO-CJ-4)			1,1
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1)			1,1
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1b)			1,2
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1c)			1,2
SERV. TERCIARIOS. ESTA. HOTELEROS (ZO-SH)			0,75
SERV. TERCIARIOS. COMERCIAL. OFICINAS (ZO-ST-CO)			0,9
INDUSTRIAL			0,8
LOGÍSTICA			0,8
VIVIENDAS AUTÓNOMAS			0,8
VIVIENDAS AUTÓNOMAS			0,8
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL			1,25
ESTACIONES DE SERVICIO			1,2
EQUIPAMIENTO PRIVADO			0,6
COEF. DE URBANIZACIÓN	COEF. LOCALIZACIÓN		
VII. ACTIVIDAD DE EFICUACIÓN			
APROVECHAMIENTO			
AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. EXCESOS AP. (UA)	
2.414,16	2.172,74	261,416	

Conforme al artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas.



ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			
1. LOCALIZACIÓN	EL PUERTO DE SANTA MARÍA		
2. DENOMINACIÓN	<b>AIA-07 CASINO BAHÍA</b>		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO		
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	22.870 m <sup>2</sup>	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	9.500 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	EDIF. EXISTENTE:	7.804 m <sup>2</sup>
		4. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS:	- viv.
		N° DE VIV EXISTENTES:	- viv.
II. DOTACIONES EXISTENTES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
-	-	-	1.049
III. MEJORAS DOTACIONALES			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
-	-	-	-
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS			
Reformismo y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.			
V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARTO, Y APROVECH.			
ÁREA DE REPARTO			
SUPERFICIE DE CÁLCULO AR	SUELO MEDIO RESERVAL	COEF. LOCALIZACIÓN	
	NUÉV. CESIONES	1,049	
COEFICIENTES			
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN VIVIENDA (ZO-MI)			
EDIFICACIÓN FAMILIAR EN VIVIENDA (ZO-MI)			
Ciudad Jardín (ZO-CJ-3)	1,15		
Ciudad Jardín (ZO-CJ-3)	1,1		
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UI-1)	1,1		
Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UI-1)	1,2		
SERV. TERCIARIOS, COMERCIAL, OFICINAS (ZO-ST-CO)	0,75		
INDUSTRIAL	0,8		
LOGÍSTICA	0,8		
SERVICIOS ASISTENCIALES	0,8		
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	1,25		
ESTACIONES DE SERVICIO	1,2		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,6		
COEF. DE URBANIZACIÓN	COEF. LOCALIZACIÓN		
1	1		
APROVECHAMIENTO			
AP. OMBE (LUA)	AP. SUBRE (LUA)	CESIÓN AP. EXCESOS AP. (LUA)	
8.550	7.695	855	
VII. ACTIVIDAD DE EFICUCIÓN			
Conforme al artículo 10.2.9 de las Normas Urbanísticas.			



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SUS F.05. CRECIMIENTO COSTA-OESTE 5

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA**

El sector se encuentra incluido en el Área de Oportunidad Metropolitana ZERFLA-2 "Cantarranas", 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 regulada) y paisajística (protagonismo 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 habitan este ámbito territorial. Este estrategia dual ha provocado el establecimiento de una concentración diversa de los sectores de suelo urbanizable incorporados 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 POBC, potenciar el índice de ciudad previsto en el presente Plan General. Por tanto, el objetivo general de este sector es el de desarrollar una estructura urbana 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 aportación de las reservas dotacionales, establecidas y el diseño de microcomercialidades urbanas, la mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la legibilidad del espacio urbano.



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO		SECTORIZADO	
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	97.155 m <sup>2</sup>	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	32.816 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	24.611 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	22,49 viv/has	8.2. MÍNIMA EDIF. TERCERÍA PROPUESTA	3,281 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	205	8.3. MÍN. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	2.462 (71) m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	2.462 (32) m <sup>2</sup>
6. EDIF. DESTINADA A VP	8.614 m <sup>2</sup>	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- m <sup>2</sup>
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	87	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

I. ÁREA DE REPARTO		A.R. I. CRECIMIENTO COSTA-OESTE	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,2804 UA/m <sup>2</sup>
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN			1
USO Y TIPOLOGÍA		RESIDENCIAL	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
32.367,67	23.004,40	2.554,05	6.807,23

**V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

SG RV B.3.12	743 m <sup>2</sup>
SG RV B.3.14	1.147 m <sup>2</sup>
TOTAL	1.890 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MINI. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MINI. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )
8/Art.17.1 LOUA y RP	8/Art.17 LOUA y RP
MINI. CESIÓN DE EQUIP. DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MINI. CESIÓN DE VARIOS (m <sup>2</sup> )
3/Art.17 LOUA y RP	3/ORD. P.P.
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA o desarrollo por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General de Ordenación Urbana, en su articulación y permeabilidad con las áreas de regulación urbanística, así como el establecimiento de las medidas pertinentes para preservar la Loggia de Cantarranas y su entorno. El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario graficado, así como la morfología del sistema de espacios libres, siempre se no se desvirtuara el objetivo de establecer la continuidad con el tejido urbano adyacente. Las reservas dotacionales deberán localizarse, preferentemente, en proximidad con las Áreas de Regeneración del entorno.	

**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 baño.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuatrenio
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 hoteleras es de 71.  
El número estimado de apartamentos turísticos es de 32.  
El número estimado de viviendas protegidas es de 87.  
El número de áreas sectoriales determinadas en la superficie concreta de Sistemas Generales aplicadas que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: SUS T.09 CRECIMIENTO COSTA OESTE 9

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Este sector, aun cuando no se encuentra incluido en la delimitación de la ZERPLA 2 "Centrales" establecida en el POTBC, contribuye a desarrollar estrategia de ordenación que incide en promover la integración en el modelo de las áreas suburbanizadas que se sitúan en el entorno del Área de Oportunidad Metropolitana. El presente sector viene a completar un vacío existente entre el Camino Viejo de Rato y la carretera de Sanlúcar. El contenido urbanístico propuesto supone por una concreción residencial para el ámbito que permite introducir un claro hito tipológico, desarrollar una oferta razonable de vivienda protegida, que enriquezca la oferta social de esta zona de ciudad, equilibre funcional y niveles de la implantación de funciones comerciales de proximidad y promueva, desde la perspectiva de la sostenibilidad, el desarrollo de microcomercialidades urbanas, la mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la legibilidad del espacio urbano. La ordenación pormenorizada prestará especial atención a garantizar la permeabilidad norte-sur, adaptando, para ello, una trama de directriz perpendicular a la carretera de Sanlúcar prolongando, hasta entazar con el camino viejo de Rato, varias locales estructurantes de la operación Vito Rango-Golf. Asimismo, favorecerá la integración paisajística de la carretera incorporando un sistema lineal de espacios libres a lo largo de su trazado e instrumentará una estrategia de localización para las dotaciones locales desde criterios de óptima accesibilidad y proximidad a los áreas de regularización del entorno.

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE	
III. CATEGORÍA DE SUELO		SECTORIZADO	
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	274,268 m <sup>2</sup>	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	98,737 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	74,051 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	22,46 vvh/ha	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCIARIA PROPUESTA	9,874 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	616	8.3. MÍN. EDIF. ESTAB. HOTELEROS	7,406 (212) m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,36	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	7,406 (98) m <sup>2</sup>
6. EDIF. DESTINADA A VP	25,918 m <sup>2</sup>	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- m <sup>2</sup>
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	260	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>

<b>IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
1. ÁREA DE REPARTO	A.R.1 CRECIMIENTO COSTA OESTE
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2804 UA/m <sup>2</sup>
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL
<b>USO Y TIPOLOGÍA</b>	
1. VV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	1,115
2. VV. LIBRE-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1,25
3. VV. LIBRE-RESID. ZERPLA II/SERV. TERCIARIOS	1,1
4. VV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD/SERVICIOS TERCIARIOS	1
5. VIVIENDA PROTEGIDA	0,6
6. SERVICIOS TERCIARIOS	0,9
7. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	0,75
8. ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	0,8
9. INDUSTRIAL	0,8
10. LOGÍSTICO	0,8
11. SERVICIOS AVANZADOS	0,8
12. SERVICIOS COMERCIALES	1,25
13. SERVICIOS DE SERVICIO	0,2
14. EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,0
<b>ACT. ECONÓMICAS</b>	
1. ACT. ECONÓMICAS	0,95

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
88.113,31	69.215,85	7.690,65	11.206,82

<b>V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>	
SG RV-B-4.6	6,088 m <sup>2</sup>
TOTAL	6,088 m <sup>2</sup>

<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>			
<b>II. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</b>			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VARIO (m <sup>2</sup> )
según art.17 LOUA y RP	según art.17 LOUA y RP	según art.17 LOUA y RP	S/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 viaria básica del sector, el sistema de espacios libres parables o la carretera de Sanlúcar y la localización de las reservas de equipamientos, equipamientos y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, de modo que se produzca un efecto compensatorio de las reservas disponibles y las modificaciones o introducción supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental, paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SÍMBOLO DE ACTUACIÓN	A. determinar, en el primer biénio.
3. SPAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2. Capitulo II
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
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 hoteleras es de 212.  
El número estimado de apartamentos turísticos es de 98.  
El número estimado de viviendas de protección oficial en la superficie concreta recogida en libro VIII del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo previsto en los artículos 5.º a 8.º del art. 83.3.º de las Normas Urbanísticas.  
Los excedentes de aprovechamiento de este sector se destinaron a la superficie concreta de Sistemas Generales indicadas que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS R 10 CRECIMIENTO COSTA OESTE I O

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA

Este sector, aun cuando no se encuentra incluido en la delimitación de la ZERPLA2 "Cantarranas" 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 Fuenterabía).

Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO
SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Table with 3 columns: Parameter (e.g., SUPERFICIE DEL SECTOR, USO GLOBAL), Value (e.g., 206.621, Residencial), and Unit (e.g., m², viv/hab).

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Table with 4 columns: Condition (e.g., AREA DE REPARTO, APROVECHAMIENTO MEDIO), Value (e.g., 0.2804, 52.144.07), Unit (e.g., UAJ/m², UAJ), and Additional Info (e.g., EXCESOS APROX. (UA) 7.822.38).

V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

Table with 2 columns: System (e.g., SGEPLU08.1 PARQUE DE LOS PINOS), Value (e.g., 31.069 m²).

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

Table with 3 columns: System (e.g., RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES), Value (e.g., 4/art.17 LOUA y RP), and Unit (e.g., m²).

III. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación planeada... General en relación con la estructura viaria básica del sector, el sistema (genero) y local de espacios libres y la localización de las reservas de equipamientos.

OTRAS DETERMINACIONES

Table with 3 columns: Condition (e.g., PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO, PLANTEAMIENTO DE ACTUACION), Value (e.g., Plan Parcial Y Proyecto de Urbanización), and Unit (e.g., A, determinar, en el primer bien).

Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinarán 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 Calificación.



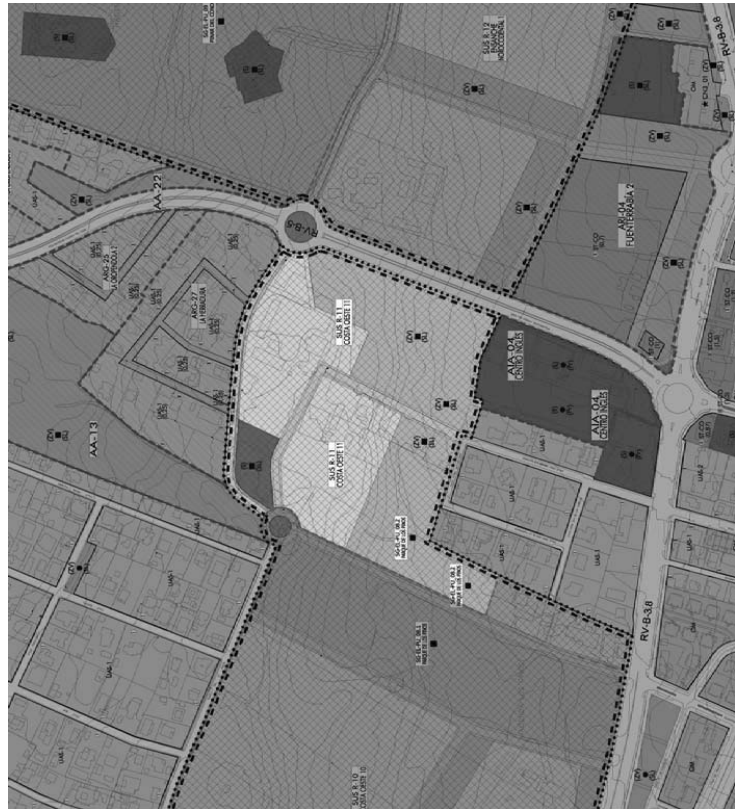
**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SUS R 11. CRECIMIENTO COSTA OESTE 11

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Este sector, aun cuando no se encuentra incluido en la delimitación de la ZERPLA-2 "Canteranas" 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 Fuenterabía). El presente sector viene a completar el vacío existente entre la Higuera del Tío Prieto. Se ha optado por diseñar una caracterización residencial 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 ordenación de las reservas de espacios establecidos y el diseño de microcomunalidades urbanas, la mejora de los índices del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la calidad ambiental. La ordenación propuesta deberá incidir en mejorar las relaciones entre la Higuera del Tío Prieto y la Avenida de Fuenterabía y contribuir a crear una red ambiental de interconexión entre el Pinar Recreo de Mazantini, el Parque de Los Pinos y a través de la red de espacios libres del sector colindante, el Parque del Pinar del Conde.



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO		SECTORIZADO	
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	64.760 m <sup>2</sup>	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	22.019,0 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	19.817,1 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	25,02 viv/ha	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCERA PROPUESTA	2.201,9 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	162	8.3. MÍN. EDIF. HOTELEROS	- m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,34	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	- m <sup>2</sup>
6. EDIF. DESFINADA A VP	5.946 m <sup>2</sup>	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- m <sup>2</sup>
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	60	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	A. R. 1 CRECIMIENTO COSTA OESTE		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL		
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA	ACT. ECONÓMICAS	UAM/m <sup>2</sup>
		SERVICIOS TERCARIOS	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
			1,1
			0,95
4. APROX. OBJETIVO (UA)	5. APROX. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROX. (UA)	7. EXCESOS APROX. (UA)
22.468,63	16.343,21	1.815,92	4.309,51

**V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

SG EL-PU-8.2 PARQUE DE LOS PINOS	ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO
TOTAL	11.504 m <sup>2</sup>
	11.504 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</b>	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )
8/Art.17 LOUA y RP	8/Art.17 LOUA y RP
MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )
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 básica del sector y el sistema general de espacios libres. Generalmente el sector mejorará el estado de los espacios libres, siempre que se asegure la funcionalidad, accesión, abastecimiento y calidad no sólo de los espacios libres sino también de los equipamientos, instalaciones e instalaciones de servicios. Las determinaciones vinculantes en materia de equipamientos, instalaciones e instalaciones de servicios, aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. Las reservas de equipamientos deberán localizarse, preferentemente, donde frente a la Avenida de Los Pinos.

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar, en el primer biento.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrienio

**III. 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 precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.1.2

**IV. OBSERVACIONES**

Las reservas de aprovechamiento de este sector se destinan a la superficie concreta de Sistemas Elementales adscritos que con carácter orientativo se confiere en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SUS R 12 ENSANCHE NOROCCIDENTAL I

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA**

Este sector forma parte del ensanche noroccidental propuesto por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística. Junto con los sectores SUS-13 y SUS-14 busca la integración en el modelo de ciudad territorial existente entre la carretera de Sanlúcar y la Variante de Roto al oeste de la Ronda del Ferrocarril, espacio de indubiable vocación residencial, para el que se propone un contenido urbanístico que permita introducir una cierta textura tipológica, desarrollar una oferta razonable de vivienda protegido- 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 oportunidad de los 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.

La ordenación formenORIZADA deberá incidir en mejorar las relaciones entre la Higuera del Tío Pieta y la Avenida de Fuenterabá y contribuir a crear una red ambiental de interconexión entre el Pinar Recreo de Mazamini, el Parque de Los Pinos, el Parque del Pinar del Conde y el Pinar del Oasis a través de la ampliación prevista en el interior del sector.



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>		SUELO URBANIZABLE	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>		SECTORIZADO	
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	134.427 m <sup>2</sup>	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	47.050 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	42.345 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	25 viv/has	8.2. MÍNIMA EDIF. TERCERA PROPUESTA	4.205 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	337 viv	8.3. VIVI. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	- m <sup>2</sup>
5. SUPERFICIE DE EDIF.	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.4. MÁX. EDIF. ACT. ECONÓMICAS Y COMERCIALES	- m <sup>2</sup>
6. SUPERFICIE DE V.P.	14,82 m <sup>2</sup>	8.5. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	149	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	AR.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL	0,2972 UA/m <sup>2</sup>
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL	1,115
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	ACT. ECONÓMICAS	1,25
	ACT. ECONÓMICAS	1,1
	ACT. ECONÓMICAS	0,6
	ACT. ECONÓMICAS	0,9
	ACT. ECONÓMICAS	0,7
	ACT. ECONÓMICAS	0,75
	ACT. ECONÓMICAS	0,8
	ACT. ECONÓMICAS	0,8
	ACT. ECONÓMICAS	0,8
	ACT. ECONÓMICAS	1,25
	ACT. ECONÓMICAS	1,2
	ACT. ECONÓMICAS	0,6
	ACT. ECONÓMICAS	1,10
	ACT. ECONÓMICAS	1,05

**V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. GESTIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
51.720,55	35.959,99	3.995,56	11.764,54
<b>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</b>			
SG ELRPL10.2 AMPLIACIÓN PINAR DEL OASIS			18.563 m <sup>2</sup>
SG RV-B-3.7			5.641 m <sup>2</sup>
TOTAL			24.504 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</b>	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )
8/art.17 LOUJA Y RP	5/ORD. P. P.

**II. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA a desarrollar por el preceptivo Plan Forcal, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector y el sistema, general y local, de espacios libres. El Plan Forcal podrá matizar el trazado del viario grafado 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 cuantitativa en la reserva dotacional y las modificaciones o introducción supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en términos de funcionalidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. En este sentido se entenderá imprescindible contribuir a la continuidad ambiental entre las áreas forestales adyacentes.

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
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
<b>III. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
<b>III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL</b>	
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	
<b>IV. OBSERVACIONES</b>	
Las acciones de integración precisas de este sector se delimitan 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.	

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SUS R 13 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 2

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA**

Este sector forma parte del ensanche noroccidental propuesto por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística. Junto con los sectores SUS-12 y SUS-14 busca la integración en el modelo de ciudad del vacío territorial, localizado al oeste de la Ronda del Ferracami, existente entre la carretera de Sanlúcar y la Variante de Rota, espacio de indubiable vocación residencial, para el que se propone un contenido urbanístico que permita introducir una cierta textura tipológica, desarrollo una oferta razonable de vivienda protegida- que entienda 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 oportuna de las reservas dotacionales establecidas y al 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.

Se propone, en consecuencia, un modelo de desarrollo urbano que permita la integración de las edificaciones existentes en su seno promoviendo su rehabilitación y conservación, con la singularidad de recuperar el paisaje General de la zona para introducir la estructura de bloques de viviendas de planta baja, reduciendo una de las manzanas residenciales existentes en el interior del sector, dando frente a la Vía Verde que discurre sobre el trazado del antiguo ferrocarril El Puerto-Rota.



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>		SUELO URBANIZABLE	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>		SECTORIZADO	
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	211.947 m <sup>2</sup>	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	53.229 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	44.236 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	13,18 viv/hab	8.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	5.000 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	312	8.4. VIVI. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	3.993 (114)
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,22 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.5. MÁX. EDIF. ACT. ECONÓMICAS URBANÍSTICAS	-
6. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. VP	-	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	-
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	-	8.7. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	-

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	AR.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL		
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL		
<b>USO Y TIPOLOGÍA</b>			
VIV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD 0,2972 UAI/m <sup>2</sup>			
VIV. LIBRE-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD 1,15			
VIV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 1,25			
VIV. LIBRE-MIXTO RESID. ZERCATI/SERV. TERCIARIOS 1,1			
VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD 1,1			
VIVIENDA PROTEGIDA 0,6			
SERVICIOS TERCIARIOS 0,9			
APARTAMENTOS TURÍSTICOS 0,75			
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS 0,8			
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 1,1			
URBANIZACIÓN 1,05			
<b>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</b>			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. GESTIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
72.522,16	64.722,20	7.191,36	608,14

**V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

SG RB-B-3.6	5,46
SG RB-P-09 PINAR DEL CONDE	114.590 m <sup>2</sup>
TOTAL	120.051 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</b>	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. GESTIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )
8/Art.17 LOUJA y RP	5/ORD. P.P.

**III. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA o desarrollada por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con el Sistema General de Espacios Libres y equipamientos interiores al mismo, la estructura viaria básica del sector y la localización de la parcela hotelera. El Plan Parcial deberá incorporar las medidas normativas pertinentes para salvaguardar la masa arbórea existente en el interior de la ciudad parcelada.

El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario gratuito y la morfología de la parcela hotelera siempre que las modificaciones o introducción supongan una mejora sustancial para la ciudadanía y no afecten a las condiciones de accesibilidad y movilidad de los usuarios.

Se dará de aplicación la regulación establecida en el artículo 9.3.4. de las Normas Urbanísticas en virtud de la presencia en el interior del sector del yacimiento arqueológico (MZ 19 El Pilar, perteneciente al Nivel de Protección Prevalente).

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. TIPO DE ACTUACIÓN	Actuación en el primer blanco.
3. PAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuentenlo
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
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 simulaciones 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 12.1.1.2

**IV. OBSERVACIONES**

El número estimado de plazas hoteleras es de 114.

Se recomienda la división de este sector en dos unidades de ejecución.

Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinarán 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.

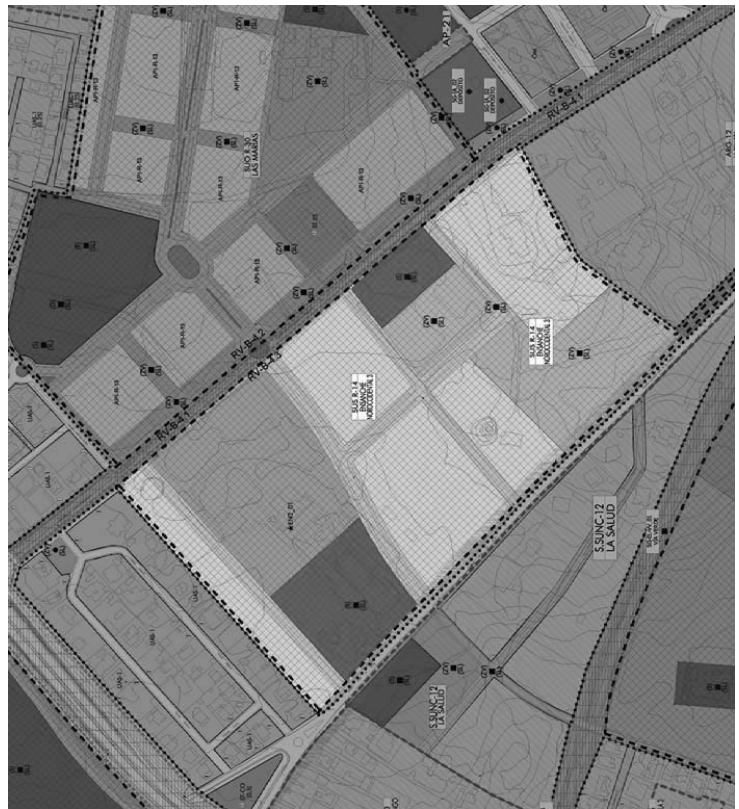
**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SUS R 14 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 3

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA**

El presente sector viene a completar un vacío existente entre el Camino Viejo de Rota y la carretera de Sanlúcar. El contenido urbanístico propuesto opuesta por una caracterización residencial para el ámbito que permita introducir una cierta textura tipológica, desarrollar una oferta razonable de vivienda protegido 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 aportación 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. La ordenación formenORIZADA prestará especial atención a garantizar la permeabilidad norte-sur de la trama resultante, adaptando, para ello, una disposición de parcelas y presencia de pasadizos que permitan el libre tránsito de personas y mercancías en el interior del ámbito integrado en el sistema local de espacios libres, la finalidad de equilibrio y cohesión del tejido urbano que la periferia portuense se plantea implantar una oferta hotelera, recidiendo una de las instalaciones de la antigua discoteca Jay, dando frente a la carretera de Sanlúcar.



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>		SUELO URBANIZABLE	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>		SECTORIZADO	
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	141.155 m <sup>2</sup>	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	56.462 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	46.980 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	32,02 viv/has	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCERA PROPUESTA	5.647 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	452	viv 8.3. MÁX. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	4.235 (121)
5. SUPERFICIE DE ESP.	0,40 m <sup>2</sup> /m	8.4. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES CULTURICAS	-
6. EXCESOS TÍPICOS VP	18,632	8.5. MÁX. EDIF. SERVICIOS ECONÓMICOS	-
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	187	viv 8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	-

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	A.R.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL		
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL		
USO Y TIPOLOGÍA			
ACT. ECONÓMICAS			
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)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. GESTIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
4.7.385,75	37.759,77	4.195,53	5.429,99

**V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

RV.A.3	977 m <sup>2</sup>
TOTAL	977 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</b>	
MIN. GESTIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. GESTIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )
22.544	16.382
MIN. GESTIÓN DE VARIO (m <sup>2</sup> )	
S/ORD. P. P.	

**II. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA 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, el sistema de espacios libres parables a la carretera de Sanlúcar y la localización de las reservas de equipamientos. El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario, grafado y la morfología del sistema de espacios libres y 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 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.

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
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	1º Cuatrimestre
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
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 generadas 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 12.1.1.2

**IV. OBSERVACIONES**

El número estimado de plazas hoteleras es de 121. Este sector se ve afectado por la vía recurrente V-104 del Val de Villanueva en la superficie concreta recogida en libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación lo previsto en los apartados 5 o 6 del art. 8.3.6. de las Normas Urbanísticas. Se recomienda la división de este sector en dos unidades de ejecución. El contenido urbanístico de este sector se detallará en la superficie concreta de Sistemas Generales solicitada que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.

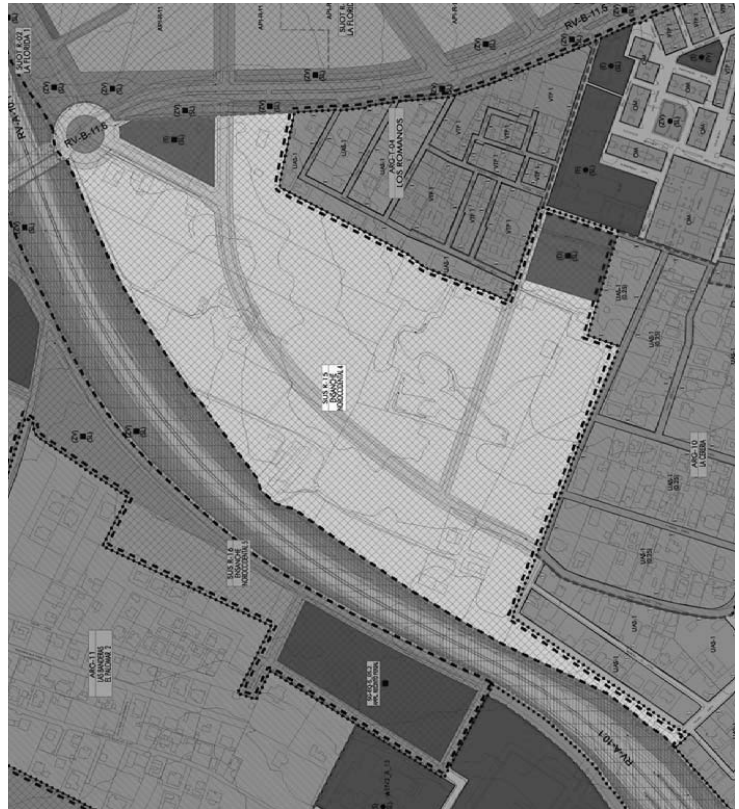
**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SUS R 15 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 4

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA**

El presente sector viene a completar un vacío existente entre la Variante de Rota y la Avenida de Valencia. El contenido urbanístico propuesto ajustado 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 aportación 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.

La ordenación formenORIZADA prestará atención a articular la trama urbana resultante con el tejido adyacente a través de la prolongación en continuidad de las principales vías de acceso al sector, procurando la integración paisajística y ambiental en paralelo al desarrollo de la A-491, así como el establecimiento de un programa de actuaciones que mejore la calidad ambiental y el confort urbano. Para la determinación de las condiciones de implantación de las viviendas se han considerado los principios de localización concentrada, al objeto de insertar hitos espaciales de condición referencial, y la proximidad con las áreas de regularización adyacente contribuyendo a paliar los déficits existentes.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE
II. CATEGORÍA DE SUELO	SECTORIZADO
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	154,028 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial
3. DENSIDAD	25/13 viv/has
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	387
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,35
6. EXCESOS TÍPICOS V.P.	16,752 m <sup>2</sup>
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	170
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	A.R.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL
USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL
ACT. ECONÓMICAS	VV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD VV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD VV. LIBRE MIXTO RESID. ZERPA U/SERV. TERCIARIOS VV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD VV. SERVICIOS TERCIARIOS VIVIENDA PROTEGIDA SERVICIOS TERCIARIOS ACT. ECONÓMICAS APARTAMENTOS TURÍSTICOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS INDUSTRIAL LOGÍSTICO SERVICIOS AVANZADOS GRAN SUPERFICIE COMERCIAL ESTACIONES DE SERVICIO EQUIPAMIENTO PRIVADO
CALIDAD AMBIENTAL	1
URBANIZACIÓN	1,05
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5.873,84
5. APROV. SUBJETIVO (UA)	41.203,37
6. GESTIÓN APROV. (UA)	4.578,16
7. EXCESOS APROV. (UA)	8.091,85
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
SG RV-B-11.6	3.484 m <sup>2</sup>
TOTAL	3.484 m <sup>2</sup>
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. GESTIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. GESTIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )
8/art.17 LOUJA y RP	8/art.17 LOUJA y RP
MIN. GESTIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. GESTIÓN DE VARIO (m <sup>2</sup> )
5/ORD. P. P.	5/ORD. P. P.
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA 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, el sistema de espacios libres parciales o la A-491 y la localización de las reservas de equipamientos. El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario, grafado y la morfología del sistema de espacios libres y 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 la reserva dotacional 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.	
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 Cuadrante
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 a través de las obras 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 12.1.1.2	
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 Capítulo III de la Memoria de Ordenación.	

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SUS R 16 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 5

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA**

El presente sector viene a completar un vacío existente entre la Variante de Rota y el límite oriental de la operación Vino Rango Golf. El contenido urbanístico propuesto opuesta 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 aportación 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.

La ordenación formenORIZADA resolverá la continuidad del Sistema General viario R16-B-11 "Nuevo Distribuidor de la periferia Noroeste" hasta enlazar con la A-491. Este registro urbanístico mediante un puente línea paralelo a su trazado y respaldado un paquete de suelo plano, la ampliación del Recinto Ferial (SG-EQ-5-05). Asimismo se propone localizar una proporción importante de la reserva local de equipamientos en posición adyacente al nuevo enlace de la A-491.



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>	
SUELO URBANIZABLE	

<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>	
SECTORIZADO	

**III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	191.082 m <sup>2</sup>	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	57.324,6 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	51.591,6 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	21,98 viv/has	8.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA PROPUESTA	57.330 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	420 viv	8.3. VIVI. EDIF. ESTAB. HOTELEROS	- m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.4. VIVI. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	- m <sup>2</sup>
6. SUPERFICIE DE VIVI. VP	18.038 m <sup>2</sup>	8.5. VIVI. EDIF. SERVICIOS TERCARIOS	- m <sup>2</sup>
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	181 viv	8.6. VIVI. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	A.R.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL		
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL		
USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL		
ACT. ECONÓMICAS	ACT. ECONÓMICAS		
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	0,6		
SERVICIOS TERCARIOS	0,9		
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	1,05		
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
5,7.286,05	51.115,52	5.679,51	490,55

**V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

SG-EQ-5-05.2 AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	13.556 m <sup>2</sup>
SG-RV-B-11.7	22.678 m <sup>2</sup>
TOTAL	36.234 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</b>	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )
5/ORD. P. P.	18.787
MIN. CESIÓN DE VARIO (m <sup>2</sup> )	
5/ORD. P. P.	

**II. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA 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, el sistema de espacios libres paralelo a la A-491 y la localización de las reservas de equipamientos (Sistemas generales y locales).

El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario, gradado y la morfología del sistema de espacios, líneas y ajustar la posición de los equipamientos siempre que se asegure la 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**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. de terminar, en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuatrimestre
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
<b>III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL</b>	
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	
<b>IV. OBSERVACIONES</b>	
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinaron a la superficie concreta de Sistemas Generales aplicables 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	108.508 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial
3. DENSIDAD	25,07 viv/has
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	272
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
6. SUPERFICIE MÁX. DE EDIF.	11.933 m <sup>2</sup>
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	120
8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	37.977,80 m <sup>2</sup>
8.1. MÁXIMA EDIF. TERCERA PROPOSTA	34.179,80 m <sup>2</sup>
8.2. MÁXIMA EDIF. TERCERA PROPOSTA	3.798,00 m <sup>2</sup>
8.3. MÁX. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	- m <sup>2</sup>
8.4. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES CULTURALES	- m <sup>2</sup>
8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES COMERCIALES	- m <sup>2</sup>
8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	
A.R.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	
RESIDENCIAL	
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	
USO Y TIPOLOGÍA	
ACT. ECONÓMICAS	
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)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)
37.952,59	29.026,51
6. GESTIÓN APROV. (UA)	
3.225,17	
7. EXCESOS APROV. (UA)	
5.700,44	
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
SG RB 12.13	1.518 m <sup>2</sup>
TOTAL	1.518 m <sup>2</sup>
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. GESTIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )	MIN. GESTIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )
8.400	MIN.GESTIÓN DE VARIO (m <sup>2</sup> )
S/ORD. P. P.	
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA o desarrollo por el preceptivo Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector, y el eje dotacional este-oeste reseñado en los objetivos de ordenación. El Plan Parcial podrá matar el trazado del viario grafado y la morfología del eje dotacional propuesto siempre que se asegure la funcionalidad y vocation 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 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. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar, en el primer plano.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuadrante
III. 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 generadas de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar la correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.1.2	
IV. OBSERVACIONES	
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinan 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 Colaboración.	

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: SUS R 17 ENSANCHE NOROCCIDENTAL.6

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA**

El presente sector viene a completar un vacío existente entre el Camino del Juncal (Sistema General RVB-12) y el eje norte-sur que discurre por el Camino de la Florida- Camino del Hondo, localizado al norte de la A-49). El contenido urbanístico propuesto apunta por una caracterización residencial para el ámbito que permita introducir una cierta textura tipológica, desmarcable una cierta zona 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 aportación de los 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.

La ordenación formenORIZADA presentará densidad o edificable, la trama urbana resultante con el tejido adyacente a través de la prolongación en continuidad de las ordenaciones formenORIZADAS de este sector. Para la ordenación del sistema de dotaciones públicas, interconectadas se han de sustentar en los principios de localización concentrada, al objeto de insertar hitos especiales de condición referencial, y la proximidad con las áreas de regularización adyacentes contribuyendo a paliar los déficits existentes. Esta directriz ha quedado contextualizada en el diseño de un eje dotacional este-oeste, donde se concentran la práctica totalidad de la reserva local de equipamientos y zonas verdes.



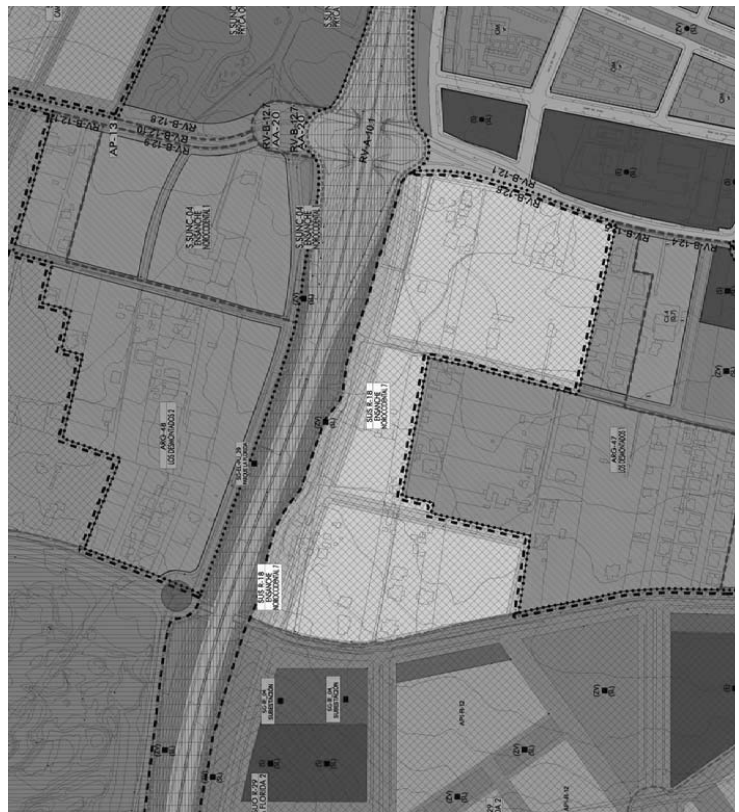


**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: SUS R 18 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 7

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA**

El presente sector viene a completar un vacío existente entre el Camino del Juncal (Sistema General RVB-12) y el eje norte-sur que discurre por el Camino de la Florida- Camino del Hondo, localizado al sur de la A-491. El contenido urbanístico propuesto apunta por una caracterización residencial para el ámbito que permite introducir una cierta textura tipológica, desarrolla una oferta razonable de vivienda protegido- 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 aportación de las reservas dotacionales, establecidas y el diseño de microcentralidades urbanas, la mejora de las áreas del área en materia de zonas verdes y equipamientos públicos y de la legibilidad del espacio urbano. La ordenación formenORIZADA prestara atención a articular la trama urbana resultante con el tejido existente a través de la prolongación en continuidad de las principales vías de acceso y la integración paisajística de la estructura urbana en paralelo al eje norte-sur, en un proceso de regeneración urbana que contribuya a mejorar la calidad ambiental y social del sector. Por lo tanto, los objetivos de esta ordenación son los siguientes: Principales de localización concentrada, al objeto de insertar hitos especiales de condición referencial, y la proximidad con las áreas de regularización adyacentes contribuyendo a paliar los déficits existentes.



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>		SUELO URBANIZABLE	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>		SECTORIZADO	
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	84.217 m <sup>2</sup>	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	29.475/95 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	26.527/95 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	25 viv/has	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCIARIA PROPIETA	2.948,00 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	211 viv	8.3. VIVI. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	- m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EMP.	0,59 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.4. VIVI. EDIF. ACT. COMERCIALES CO. TURÍSTICOS	- m <sup>2</sup>
6. SUPERFICIE VIVI. A.V.P.	9.289 m <sup>2</sup>	8.5. VIVI. EDIF. ACT. COMERCIALES CO. TURÍSTICOS	- m <sup>2</sup>
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	93 viv	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	A.R.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL			0,2972 UAJ m <sup>2</sup>	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL			1,15	
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL			1,25	
ACT. ECONÓMICAS					
VIVI. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD					
VIVI. LIBRE-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD					
VIVI. LIBRE-MIXTO RESID. ZERRA TI/SERV. TERCIARIOS					
VIVI. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD					
VIVI. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD TERCIARIOS					
VIVIENDA PROTEGIDA					
SERVICIOS TERCIARIOS					
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)	29.456,27	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	22.929,53	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
				6.031,17	4.424,11

**V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

SG RVB-12/6	988 m <sup>2</sup>
TOTAL	988 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES- SISTEMAS LOCALES</b>	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )
s/art.17 LOUA y RP	s/art.17 LOUA y RP
<b>II. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )
s/art.17 LOUA y RP	S/ORD. P. P.

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA 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 que garantiza la continuidad de orillas y ejes viarios del entorno, y el parque lineal paralelo a la A-491. El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario graficado y la morfología del parque lineal 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 la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajístico y a su correcta integración en el entorno urbano.

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. desarrollar, en el primer barrio.
3. PAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuadrante
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
<b>III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL</b>	
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 12.1.1.2	
<b>IV. OBSERVACIONES</b>	
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinan 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																																	
<b>I. CLASE DE SUELO</b>																																	
SUELO URBANIZABLE																																	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>																																	
SECTORIZADO																																	
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>																																	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	82.105 m <sup>2</sup> 8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD 28.736/75 m <sup>2</sup>																																
2. USO GLOBAL	Residencial 25.562/75 m <sup>2</sup>																																
3. DENSIDAD	25 viv/has 8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 28.74.00 m <sup>2</sup>																																
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	206 viv 8.3. MÍN. EDIF. ESTABL. HOTELEROS -																																
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS -																																
6. EXCESOS TÍPICOS V.P.	9,032 m <sup>2</sup> 8.5. MÁX. EDIF. SERVICIOS ECONÓMICOS -																																
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	91 viv 8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS -																																
<b>IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>																																	
1. ÁREA DE REPARTO A.R.2 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 0,2972 UAJ m <sup>2</sup>																																	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO RESIDENCIAL																																	
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN																																	
USO Y TIPOLOGÍA																																	
<table border="1"> <tr> <td>VIV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>VIV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>VIV. LIBRE-MIXTO RESID. ZERRA/TI/SERV. TERCIARIOS</td> <td>1,25</td> </tr> <tr> <td>VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>VIVIENDA PROTEGIDA</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>SERVICIOS TERCIARIOS</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>ACT. ECONÓMICAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>APARTAMENTOS TURÍSTICOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS</td> <td>0,75</td> </tr> <tr> <td>INDUSTRIAL</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>LOGÍSTICO</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>SERVICIOS AVANZADOS</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>GRAN SUPERFICIE COMERCIAL</td> <td>1,25</td> </tr> <tr> <td>ESTACIONES DE SERVICIO</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>EQUIPAMIENTO PRIVADO</td> <td>0,6</td> </tr> </table>		VIV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	1	VIV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	1,15	VIV. LIBRE-MIXTO RESID. ZERRA/TI/SERV. TERCIARIOS	1,25	VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1	VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	0,6	VIVIENDA PROTEGIDA	0,9	SERVICIOS TERCIARIOS	0,9	ACT. ECONÓMICAS		APARTAMENTOS TURÍSTICOS		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
VIV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	1																																
VIV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	1,15																																
VIV. LIBRE-MIXTO RESID. ZERRA/TI/SERV. TERCIARIOS	1,25																																
VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1																																
VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	0,6																																
VIVIENDA PROTEGIDA	0,9																																
SERVICIOS TERCIARIOS	0,9																																
ACT. ECONÓMICAS																																	
APARTAMENTOS TURÍSTICOS																																	
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)																																
2.7.350,16	21.963,56																																
6. CESIÓN APROX. (UA)																																	
2.945,74																																	
<b>V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>																																	
SG RV-B-12.2	1.108 m <sup>2</sup>																																
TOTAL	1.108 m <sup>2</sup>																																
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>																																	
<b>I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</b>																																	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )																																
5/ant.1.7. LOUA y RP	10.886																																
MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VARIO (m <sup>2</sup> )																																
	S/ORD. P. P.																																
<b>II. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>																																	
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación formenORIZADA 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 que garantiza la continuidad de orillas y ejes viarios del entorno, el sistema local de espacios libres y la localización de la reserva de equipamientos.																																	
El Plan Parcial podrá mejorar el trazado del vial, grafado y la morfología del parque lineal paralelo a la Ronda del Ferrocarril siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbanística del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. No podrá alterarse el área de concentración dotacional (espacios libres y equipamientos) prevista donde frente al Camino del Juncal y la prolongación oriental de la Avenida Sur de la operación de la Florida.																																	
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>																																	
<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>																																	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización																																
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. determinar, en el primer barrio.																																
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrenio																																
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>																																	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8																																	
<b>III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL</b>																																	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de los 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 12.1.1.2																																	
<b>IV. OBSERVACIONES</b>																																	
Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinan 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 Calificación.																																	

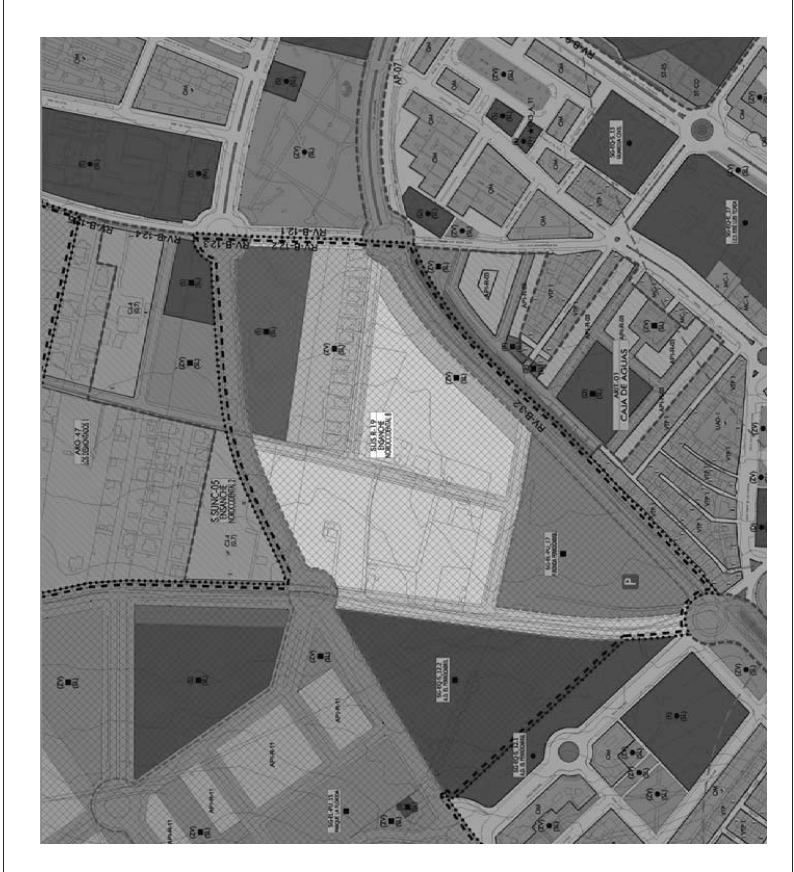
**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: SUS R 19 ENSANCHE NOROCCIDENTAL B

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA**

El presente sector viene a completar un vacío existente entre el Camino del Juncal (Sistema General RVB-12) y el eje norte-sur que discurre por el Camino de la Florida- Camino del Hondo, adyacente a la Ronda del Ferrocarril. El contenido urbanístico propuesto opuesto por una caracterización residencial para el ámbito que permite introducir una cierta textura tipológica, desarrolla 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 aportación de los 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.

La ordenación formenORIZADA plantea, densidad o edificar, la trama urbana resultante con el tejido adyacente a través de la prolongación en continuidad de las redes generales viarias del entorno. Para la ordenación del sistema de dotaciones públicas las áreas a instrumentar se han de sustentar en el principio de localización concentrada, al objeto de insertar hitos espaciales de condición referencial.



00037641

**SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

SUO-R-20 CAMINO DEL JUNCAL

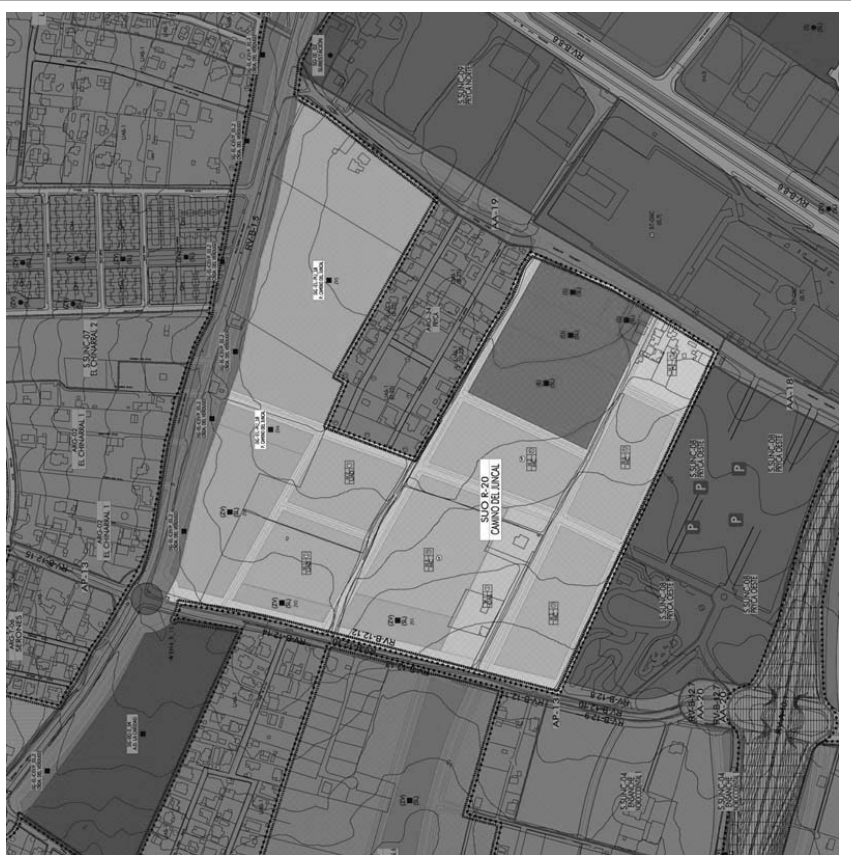
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

**III. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA(1)**

Este sector forma parte de un conjunto de operaciones, localizadas en el interior de la trama de la N.V. que definen la estrategia instrumentada por la Administración Municipal con la intención de dar cumplimiento a los planes de desarrollo urbanístico de la zona. El presente sector forma parte de un conjunto de operaciones de actuación urbanística que tienen como finalidad la rehabilitación urbanística de primera mediante la formulación de una intervención del Plan General que sea aprobada su Adscripción Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La ordenación del sector presenta como aspectos más relevantes la aportación de un Parque Urbano de notable dimensión en posición adyacente a la Nueva Ronda Periférica (Sistema General RVB-01) que discurre por el trazado de la actual Canchales del Vediego, lo que permite por desarrollar una oferta residencial diversificada que combine adecuadamente las tipologías de vivienda y la concurrencia de actividades propuestas en la resolución del proyecto con la ampliación de la oferta de Servicios Terceros del Centro Comercial El Paseo (SUNUC-09 PKCA Norte).

(1). Determinación de la ordenación Pormenorizada Preceptiva.



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

I. CLASE DE SUELO		
SUELO URBANIZABLE		
II. CATEGORÍA DE SUELO		
ORDENADO		
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS		
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	208.142 m <sup>2</sup>	7. COEFICIENTE DE EDIF.
2. SUPERFICIE ÚTIL	Residual	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
3. PONDAD	45,43 %/ha	8.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS, TERCIARIOS
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENAS (*)	923	8.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD HOTELERA
5. EDIF. DESTINADA A VP	44.865 m <sup>2</sup>	8.4. N.º MÁXIMO DE PLAZAS HOTELERAS
6. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENAS VPT	528	
(*) Determinación de la ordenación Pormenorizada Potestativa.		

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARO	ÁREA DE REPARO 3 ENSANCHE NORTE 2	UAV/m <sup>2</sup>
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,29474
3. COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN		
USO/TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL	
EDIFICACIÓN/UBICACIÓN EN MANZANA/USO	EDIFICACIÓN URBANA EN MANZANA/USO RESIDENCIAL	
	Ciudad Jardín (ZO-G13)	1,1
	El Condado (ZO-G13)	1,1
	El Condado (ZO-G13)	1,1
	Ciudad Jardín (ZO-G13)	1,1
	Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAD-1)	1,1
	Vivienda unifamiliar adosada (ZO-UAS-1)	1,2
	Vivienda protegida (ZO-VPT)	0,5
	Serv. terciarios (ZO-ST-1)	0,75
	Serv. terciarios (ZO-ST-1)	1
	Actividades turísticas	0,8
	Servicios avanzados	0,8
	Equipamiento privado	0,6
LOCALIZACIÓN		
URBANIZACIÓN	ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	
4. APROV. OBJETIVO (UAV)	5. APROV. SUBJETIVO (UAV)	6. EXCESO APROV. (UAV)
59,829,30	53,846,37	5,982,93
7. EXCESO APROV. (UAV)		
0		

**V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

RESA-20-15	4,631 m <sup>2</sup>
RESA-20-18	46,673 m <sup>2</sup>
RESA-20-19	53,174 m <sup>2</sup>
TOTAL	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES		
MIN. CESIÓN DE ESP. (IBRES m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP.(POCM)	MIN. CESIÓN DE S.P.S. (m <sup>2</sup> )
20.313	12.600	3.538
MIN. CESIÓN DE ESP. (IBRES m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP.(PEPM)	MIN. CESIÓN DE ESP. (IBRES m <sup>2</sup> )
20.313	5.588	27.977

**II. DIRECTIVAS PARA LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El estudio de detalle respectará la definición de tipologías y reservas establecidas en la ordenación pormenorizada, con cuenta de las reservas que se puedan modificar particularmente el trazado viario. No podrá alterarse la localización de la reserva de espacio. Línea y espacio para propuestas.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)							
MANZANA	SUPERFICIE	ZONA ORD.	MAX. EDIF.	N.º VIV.	ALTURA	N.º VIV.	ALTURA
M1	8.812	ZO-UAD	2.625	25	PH+1	M5	11.166
M2	8.153	ZO-UAD	2.500	24	PH+1	M6	19.313,3
M3	10.080	ZO-MC	20.206,65	224	PH+3	M7	15.281,7
M4	15.406	ZO-MC	27.318,15	304	PH+3	M8	8.681
						ZO-CI	800
						ZO-CI	8

**OTRAS DETERMINACIONES**

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	2. SISTEMA DE ACTUACIÓN
Estado de Detalle y Proyecto de Urbanización	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 121.8.

**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 121.1.2.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SUS-R-21 EL CASINO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Este sector forma parte de un conjunto de operaciones, localizadas en el entorno de la travesía de la N-1V, que definen la estrategia instrumentada por la Administración Municipal con la finalidad de disponer, a corto plazo, de una importante oferta de vivienda protegida que venga a resolver las grandes carencias que presenta la ciudad en esta materia. De ahí que su habilitación urbanística se promueva mediante la formulación de una Innovación del Plan General una vez aprobada su Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La ordenación pormenorizada prestará atención a articular la trama urbana resultante con el tejido adyacente a través de la prolongación en continuidad de las principales arterias del entorno, solucionará el contacto con el canal y la prolongación de la carretera del área mediante un parque urbano de generosas dimensiones (SUS-R-22), facilitará el acceso al sector desde el eje de San Juan, mejorará la oferta de servicios, mejorará la oferta de equipamientos que contribuya a la creación de una secuencia ambiental-junto a la reserva local de espacios libres del sector SUS-R-22 de Rancho Lineares- de conexión con el Área Donacional de Barrio Metropolitano del Madrugador y adaptará localizaciones para las reservas de equipamientos, desde criterios de máxima accesibilidad y capacidad de operación de imágenes urbanas significativas.



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>		SUELO URBANIZABLE	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>		SECTORIZADO	
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	285.539 m <sup>2</sup>	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	128.980 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	128.980 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	40,65 viv/has	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCIARIA PROPUESTA	6.000 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	1.161 viv	8.3. MÁX. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	- m <sup>2</sup>
5. SUPERFICIE DE ESTABL.	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.4. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES CULTURÍSTICAS	- m <sup>2</sup>
6. SUPERFICIE DE SERVICIOS	64.332 m <sup>2</sup>	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES COMERCIALES	- m <sup>2</sup>
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	716 viv	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	A.R.4 ENSANCHE NORTE I		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL	ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	0,3121 UAI/m <sup>2</sup>
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL	6. GESTIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
4. APROV. OBJETIVO (UA)	89,091,83	80.205,05	8.911,67
<b>V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>			
SG EL P-22 BUCALPIITAL S. SAN CRISTOBAL	72.167 m <sup>2</sup>		
SG RV-B-4.2	8.346 m <sup>2</sup>		
TOTAL	80.513 m <sup>2</sup>		

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</b>		MIN. GESTIÓN DE VARIO (m <sup>2</sup> )	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	50.000	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	S/ORD. P. P.
<b>II. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>			

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Local, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura básica del sector que garantiza la continuidad de arterias y ejes varios del entorno, el sistema, general y local, de espacios libres y la localización de equipamientos.

El Plan Local podrá matizar el trazado del viario planificado y la morfología del sistema de espacios libres así como ajustar la localización de la reserva de equipamientos, siempre que se mantenga la estructura básica del sector y se respeten las condiciones de accesibilidad y se 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.

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. de terminar, en el primer bienio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrienio
<b>III. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
<b>III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL</b>	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las obras generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.1.2	
<b>IV. OBSERVACIONES</b>	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE
II. CATEGORIA DE SUELO	
SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANISTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	81.236 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial
3. DENSIDAD	22,15 viv/has
4. NUMERO MAXIMO DE VIV.	180
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,45
6. ALTURAS MAXIMAS	9,45
7. NUMERO MINIMO DE VIV. VP	92
VIII. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. AREA DE REPARTO	A.R.3 AMBITO ESTRATEGICO DEL MADRUGADOR Y CITRA DE SANILUCAR
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL
3. COEF. DE HOMOGENIZACION	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	28.522,33
5. APROV. SUBJETIVO (UA)	21.716,48
6. CESION APROV. (UA)	2.412,95
7. EXCESOS APROV. (UA)	4.392,91
IX. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
TOTAL	- m <sup>2</sup>
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESION DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	27.800
MIN. CESION DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )	3/art.17.1, 2º)a) LOUJA y RP
MIN. CESION DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	S/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 urbana básica del sector que garantiza la continuidad de arterias y ejes viarios del entorno, el parque del Olivar de Rívero, los parques lineales previstos en el frente a la traviesa de la N-IV y el tramo oriental de la Nueva Ronda Peribarranc (R08-01) y la zonificación básica establecida para la distribución espacial de las funciones residenciales y de actividades económicas.	
En todo caso, se garantiza la integración del sistema de espacios libres, así como preservar la integridad de sendas, arroyos, acequias, riberas y otros elementos paisajísticos, funcionales y culturales que se poseen, la funcionalidad, cohesión urbana existente a cada uno de estos elementos así como su correcta integración en el entorno urbano.	
III. 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 barrio.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuadrante
II. CARGAS URBANISTICAS 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 12.1.1.2	
IV. OBSERVACIONES	
El número estimado de plazas hoteleras es de 200.	
El estudio de aprovechamiento de este sector se delimitará a la superficie concreta de Suelo Generalmente adscrito que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.	

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SUS R/S/ST 23 CÁNADE DEL VERDUGO

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

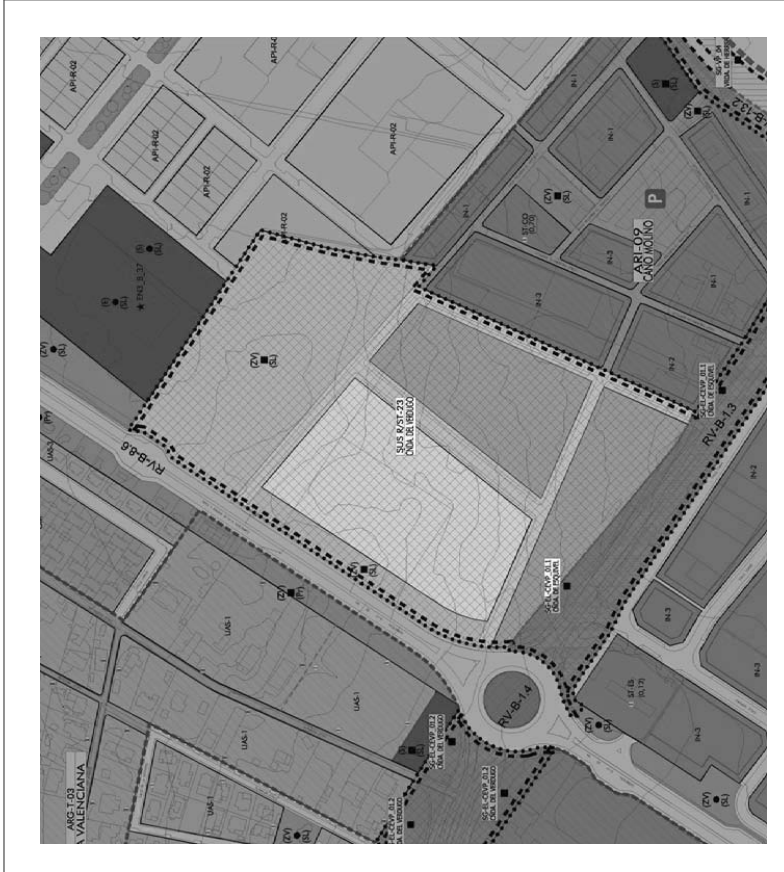
Este sector se encuentra incluido en la delimitación del Área de Oportunidad Metropolitana ZERPLA-1 El Madrugador, establecida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. El objetivo principal de este área es fomentar la configuración de un nodo productivo a nivel metropolitano complementado por la presencia relevante de Equipamientos Supramunicipales y Sistemas Generales de Espacios Libres.

No obstante, desde la presente revisión se entiende que el indudable carácter metropolitano no debe impedir que el POTBC promueva y plurifuncionalidad dando, de este modo, cumplida respuesta a los diferentes solicitaciones que emite el entorno territorial. El hecho de que el POTBC entienda que la orientación funcional del área debe enfatizar el desarrollo de actividades económicas y dotaciones metropolitanas no debe impedir que la ordenación incorpore usos y funciones que, sin desvirtuar las directrices de planificación territorial, refuercen la construcción de un modelo de ciudad racional y de desarrollo sostenible.

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 ciudad previsto en el presente Plan General.

El presente sector se considera idóneo para el desarrollo de una actuación urbanística híbrida en la que convivan usos residenciales (completando la oferta del área de San José del Pino) con funciones terciarias emergentes y económicamente competitivas (Servicios Terciarios, Servicios Avanzados y Establecimientos Hoteleros) que aprovechen 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 la preservación del Olivar de Rívero, garantizará la articulación de la trama urbana resultante con el tejido adyacente a través de la prolongación en continuidad de las principales arterias viarias del entorno, promoverá el incremento de la capacidad ambiental de la traviesa de la N-IV mediante un parque lineal paralelo a su trazado, y establecerá una correcta distribución de los usos a desarrollar favoreciendo su compatibilidad y convivencia en el espacio urbano.









DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE
II. CATEGORÍA DE SUELO	
SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	325.936 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Actividades Logísticas
3. DENSIDAD	- viv/has
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	- viv
5. SUPERFICIE DE EQUIP.	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
6. SUPERFICIE DE VIVIENDAS VP	- m <sup>2</sup>
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	- viv
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	A.R.3 AMBITO ESTRATEGICO DEL MADRUGADOR Y CITRA DE SANILUCAR
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	
USO Y TIPOLOGÍA	
VV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	
VV. LIBRE-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	
VV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	
VV. LIBRE MIXTO RESID. ZERPA II/SERV. TERCIARIOS	
VV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA	
VV. SERVICIOS TERCIARIOS	
VIVIENDA PROTEGIDA	
SERVICIOS TURÍSTICOS	
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)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)
123.204,48	87.131,09
6. CESIÓN APROV. (UA)	
9.681,24	
7. EXCESOS APROV. (UA)	
26.392,15	
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
SG-I-03 APEDERO AREA DEL MADRUGADOR	
TOTAL	23.268 m <sup>2</sup>
	23.268 m <sup>2</sup>
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. D (m <sup>2</sup> )
s/ord.1.7.1.2º)lb LOUA y RP	s/ord.1.7.1.2º)lb LOUA y RP
MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	
S/ORD. P. P.	
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Dado el carácter singular y las funciones estratégicas a desarrollar en esta operación, además de su localización atípica y su desvinculación de zonas urbanas existentes, no se establecen determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptivo Plan Parcial, más allá de las que provengan de la legislación sectorial de aplicación y de la necesidad de minimizar el impacto del espacio urbano resultante sobre el trazado de la vía pecuaria que define su límite septentrional.	
OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. desarrollar en el primer barrio.
3. PAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuadrante
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.18	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de los 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 instrumento de planeamiento deberá establecer las medidas necesarias que contribuyan a revertir los posibles riesgos de inundabilidad de este sector. 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 Calificación.	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS LA 25-ÁREA LOGÍSTICA EL MADRUGADOR
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<p>Este sector se encuentra incluido en la delimitación del Área de Oportunidad Metropolitana ZERPA-I. El Madrugador, establecida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. El objetivo principal de este área es fomentar la configuración de un nodo productivo a nivel metropolitano complementado por la presencia relevante de Equipamientos Supramunicipales y Sistemas Generales de Espacios Libres.</p> <p>No obstante, desde la presente Revisión se entiende que el indudable carácter metropolitano del área proporciona argumentos suficientes para promover su polivalencia y plurifuncionalidad dando, de este modo, cumplida respuesta a las diferentes solicitudes económicas y dotaciones metropolitanas no debe impedir que la orientación funcional del área deba enfatizar el desarrollo de actividades económicas y dotaciones metropolitanas no debe impedir que la orientación incorpore estas funciones que, sin desdorar las directrices de la planificación territorial, refuerzan la construcción de un modelo de ciudad racional y de carácter urbano.</p> <p>La deseable complejidad funcional del Área de Oportunidad ha condicionado 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 la vocación de ciudad previsto en el presente Plan General.</p> <p>El presente sector se considera idóneo para el desarrollo de una actuación urbanística estratégica destinada a la materialización de Funciones Logísticas aprovechando la accesibilidad intermodal que le proporcionan el trazado ferroviario (en la zona se ubica el apedero de El Madrugador previsto en el POTBC) y otras vías primarias de la estructura urbana de El Puerto de Santa María.</p>	

00037641

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: SUS 1.5A-26 CARRETERA DE SANLUCAR I

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Este sector junto con el SUS-5A27, conforma una estrategia de ordenación común que busca favorecer el desarrollo de actividades económicas que incentiven el desarrollo de segmentos productivos emergentes aportando valor añadido y capacidad competitiva a las actuales instalaciones del Polo Tecnológico de la carretera de Sanlúcar al objeto de que se constituya en un nodo de centralidad supramunicipal. La ordenación pormenorizada deberá resolver adecuadamente las relaciones con el Polo Tecnológico y con el área de regularización colindantes, garantizará la articulación con el sector de suelo urbanizable SUS-5A-27 y posibilitará la integración paisajística de la carretera de Sanlúcar introduciendo un parque lineal a lo largo de su trazado.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

I. CLASE DE SUELO: SUELO URBANIZABLE

**II. CATEGORÍA DE SUELO**

SECTORIZADO

**III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

1. SUPERFICIE DEL SECTOR:	118.510 m <sup>2</sup>	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	53.330 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL:	Residencial Servicios Avanzados	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	-
3. DENSIDAD:	viv/ha	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCIARIA PROPIETA	10.666 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.:	-	8.3. MINI EDIF. ESTABL. HOTELEROS	-
5. COEFICIENTE DE EDIF.:	0,45	8.4. MAX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	-
6. EDIF. DESTINADA A VP:	-	8.5. MAX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	21.332 m <sup>2</sup>
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP:	-	8.6. MINI EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	21.332 m <sup>2</sup>

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO:	A.R.3 ÁMBITO ESTRATÉGICO DEL MADRUGADOR Y CTRA. DE SANLUCAR		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO:	RESIDENCIAL		
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN:	RESIDENCIAL		
USO Y TIPOLOGÍA:	ACT. ECONÓMICAS		
	SERVICIOS TERCIARIOS		
	APARTAMENTOS TURÍSTICOS		
	ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS		
	INDUSTRIAL		
	LOGÍSTICO		
	SERVICIOS AVANZADOS		
	GRAN SUPERFICIE COMERCIAL		
	ESTACIONES DE SERVICIO		
	EQUIPAMIENTO PRIVADO		
CALIDAD AMBIENTAL:	1		
URBANIZACIÓN:	1		
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO:	7. EXCESOS APROV. (UA)		
4. APROV. OBJETIVO (UA):	43.730,60	5. APROV. SUBJETIVO (UA):	3.520,09
		6. CESIÓN APROV. (UA):	8.599,73

**V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

SG RV-B-2.8	259 m <sup>2</sup>
TOTAL	259 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES**

MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. D (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VARIO (m <sup>2</sup> )
s/art.1.7.2º) b) LOUA y RP	s/art.1.7.2º) b) LOUA y RP	s/art.1.7.2º) b) LOUA y RP	S/ORD. P. P.

**II. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el preceptorio Plan Parcial, 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-5A-27 adyacentes, y el parque lineal que resuelve el contacto con la carretera de Sanlúcar posibilitando su integración paisajística.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. Aislado, en el primer plano.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuadrante

**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 12.1.1.2

**IV. OBSERVACIONES**

Los excesos de aprovechamiento de este sector se destinan 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.



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: SUS-ISA.27 CARRETERA DE SANLÚCAR II

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA**

Este sector junto con el SUS-5A-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 a las actuales instalaciones del Polo Tecnológico de la carretera de Sanlúcar al 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-5A-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 <sup>2</sup>	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	155.548 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL:	Industrial Servicios Avanzados	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	-
3. DENSIDAD:	viv/ha	8.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA PROPIETA	31.108 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.:	40	8.3. MÍN. EDIF. ESTAB. HOTELEROS	-
5. COEFICIENTE DE EDIF.:	0,45	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	-
6. EDIF. DESTINADA A VP.:	-	8.5. MÁX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	62.220 m <sup>2</sup>
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP.:	-	8.6. MÍN. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	62.220 m <sup>2</sup>

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO:	A.R.3 ÁMBITO ESTRATÉGICO DEL MADRUGADOR Y CTRA. DE SANLÚCAR		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO:	RESIDENCIAL		
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN:	ACT. ECONÓMICAS		
4. APROV. OBJETIVO (UA):	133,926,66	5. APROV. SUBJETIVO (UA):	92,404,09
6. CESIÓN APROV. (UA):	10,267,13	7. EXCESO APROV. (UA):	31,255,46

**V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

SG RV B 2.6	5.967 m <sup>2</sup>
TOTAL	5.967 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</b>	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. D (m <sup>2</sup> )
s/art.1.7.2º) LOUA y RP	s/art.1.7.2º) LOUA y RP
MIN. CESIÓN DE VARIO (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VARIO (m <sup>2</sup> )
S/ORD. P. P.	S/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 viaria básica del sector que garantiza una correcta articulación con el Polo Tecnológico y con el sector SUS-5A-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**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. Aislado, en el primer plano.
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuadrante
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
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 12.1.1.2

**IV. OBSERVACIONES**

Este sector se ve afectado por la vía pecuaria Cañada de Villanor en la superficie concreta recogida en libro VI del Documento de la Revisión del PGOU siendo de aplicación la prevista en los apartados 5 a 8 del art. 8.3.6. de las Normas Urbanísticas. El sistema de aprovechamiento de este sector se delimitará 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.



00037641

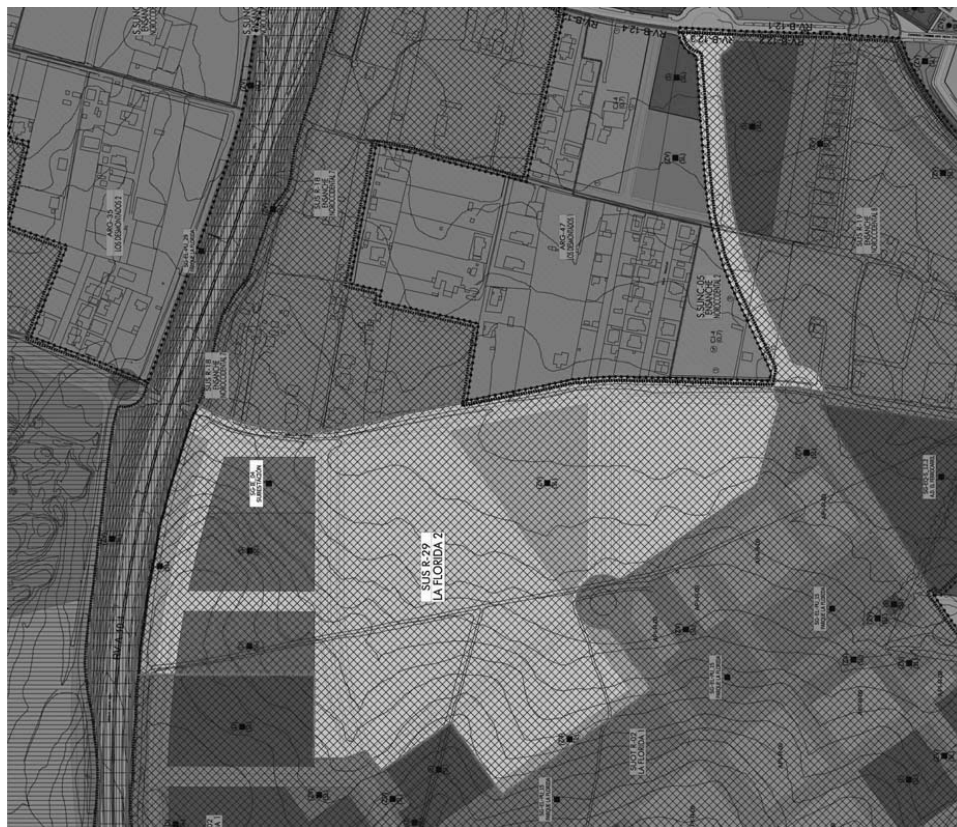
**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN SUS R. 29 LA FLORIDA 2

**III. OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (1)**

El objetivo en el que se sustentará la ordenación propuesta promoverá el desarrollo de un sector de suelo urbanizable de uso residencial aportando las condiciones de ordenación idóneas para conseguir una inserción correcta del área en el entorno territorial, contribuyendo a su revalorización o a través de nuevas reservas dotacionales y de espacios libres y, la materialización de una importante oferta de vivienda o precio asequible.

(1). Determinación de la ordenación Pormenorizada Preceptiva.



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

I. CLASE DE SUELO A. R. B. LA FLORIDA  
 SUELO URBANIZABLE 0,5995 UAI/m²

**II. CATEGORÍA DE SUELO**

SECTORIZADO

**III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	176.503 m²	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	96.043 m²
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	93.202 m²
3. DENSIDAD	53,65 viv/has	8.2. MÍNIMA EDIF. TERCIARIA PROPUESTA	2.841 m²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	947	8.3. MÍN. EDIF. ESTABL. HOTELEROS	-
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,5441 m²/m²	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	-
6. ESPACIOS LIBRES V.P.	65.520 m²	8.5. MÁX. EDIF. SERVICIOS ECONÓMICOS	-
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VP	728	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	-

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	A. R. B. LA FLORIDA	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	RESIDENCIAL	1,32 UAI/m²
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	ACT. ECONÓMICAS	1,15

**USO Y TIPOLOGÍA**

VIV. LIBRE-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	0,5995
VIV. LIBRE-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1,15
VIV. LIBRE-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	1,25
VIV. LIBRE MIXTO RESID. ZERPA/TU/SERV. TERCIARIOS	1,1
VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1
VIV. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1
SERVICIOS TERCIARIOS	1,06
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
CALIDAD AMBIENTAL	1
URBANIZACIÓN	1

**ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO**

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. GESTIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
105,178	94.660,2	10,517,8	-

**V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

SG RV B.12.3	1.294 m²
SG E.04 SUBESTACIÓN	5.403 m²
TOTAL	6.697 m²

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</b>	MIN. GESTIÓN DE EQUIP. DOC (m²)	MIN. GESTIÓN DE S.I.P.S. (m²)	MIN. GESTIÓN DE VARIO (m²)
	s/art.17.1.2º)ci LOUA y RP	s/art.17.1.2º)ci LOUA y RP	S/ORD. P. P.

**II. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada o desarrollada por el preceptivo Plan Parcela, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura sobre base del sector que garantiza la continuidad de oteros y ejes viarios del entorno, el sistema de espacios libres y la localización de equipamientos generales y locales.

El Plan Parcela podrá modificar el trazado del vial gratuito y la morfología del sistema de espacios libres así como ajustar la localización de la reserva de equipamientos, siempre que se mantenga la dotación de los mismos. Asimismo, se podrán introducir modificaciones en el sistema de equipamientos o introducir supuestos 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**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	A determinar, en el primer plano.
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º Cuadrante
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
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

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**I. CLASE DE SUELO**

SUELO URBANIZABLE

**II. CATEGORÍA DE SUELO**

ORDENADO

**III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	145.730,55 m <sup>2</sup>	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	87.438 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	77.143,70 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	56,19 viv/hab	8.2. MÁXIMA EDIF. TERCIARIA PROPUESTA	10.294,3 m <sup>2</sup>
4. INDICIO MÁXIMO DE VIV. (*)	81,9 viv	8.3. MIN. EDIF. ESTAB. INDICADOS	- m <sup>2</sup>
5. COEF. DE EDIFICABILIDAD	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.4. MÁX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS	- m <sup>2</sup>
6. EDIFICIO MÁXIMO DE ALTURA	23,1 m	8.5. MÁX. EDIF. ECONÓMICOS	- m <sup>2</sup>
7. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. (VPI)	307 viv.	8.6. MÁX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m <sup>2</sup>

(\*) Determinación de la ordenación Pormenorizada Prolativa.

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE RESERVO	ÁREA DE REPARO Y LAS MARIAS	6.4271,14 m <sup>2</sup>
2. APROVECHAMIENTO	RESIDENCIAL	
3. COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN		

**USO Y TIPOLOGÍA**

EDIFICACIÓN FURFAMILIAR EN MANZANA (ZONA X)	1
EDIFICACIÓN FURFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZONA A)	1,1
CUIDAD JARDINIZADA (ZONA J)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN ORD. ABIERTA (ZONA U)	1,1
VIVIENDA UNIFAMILIAR ASILADA (ZONA UAS)	1,2
VIVIENDA TRAFICIONAL POPULARIZADA (VPI)	1
VIVIENDA PROTEGIDA (VPI)	0,5
ACT. ECONÓMICAS	0,5
SERVI. TERCIARIOS COMERCIAL OPORUNISTAS (ZONA CO)	0,5
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	0,5
INDUSTRIAL	0,8
LOGÍSTICO	0,8
ACTIVIDADES MANUFACTURAS	0,8
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,8

**LOCALIZACIÓN URBANIZACIÓN**

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	0,9
4. APROV. SUBJETIVO (UA)	6.24,51
5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6.24,51
6. EXCESOS APROV. (UA)	7.888,14

**V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

SG IV B 4.2	76.824,16
SG IV B 4.2	62.471,51
TOTAL	31.927 m <sup>2</sup>
TOTAL	31.927 m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES**

MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	10.000
MIN. CESIÓN DE EQUIP. (m <sup>2</sup> )	22.959,49
MIN. CESIÓN DE S. P.S. (m <sup>2</sup> )	4.492,88
MIN. CESIÓN DE EQUIP. (DEP/m <sup>2</sup> )	5,000
MIN. CESIÓN DE VARIOS (m <sup>2</sup> )	37.137,72

(2) Asociado al viario proyectado se reservaron un mínimo de 437 plazas de aparcamientos públicos

**II. DIRECTIVOS PARA LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El estudio de Detalle especificará la definición de las dimensiones y rasantes establecidas en la ordenación pormenorizada, así como de ello suponga modificar parcialmente el trazado viario. No podrá alterarse la localización de los raseros de espacio, liras y equipamientos propuestos.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

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

MANZANA	SUPERFICIE	ZONA ORD.	MAX. EDIF.	Nº VIV.	ALTURA	MANZANA	SUPERFICIE	ZONA ORD.	MAX. EDIF.	Nº VIV.	ALTURA
MI.1	5.497,43	ZO-MC	9.349,37	91	PR+IV	MI.8	4.593,93	ZO-MC	9.922,89	132	PR+IV
MI.2	5.364,86	ZO-MC	9.120,26	83	PR+IV	MI.9	3.284,79	ZO-UAS	3.449,03	26	PR+1
MI.3	4.624,67	ZO-MC	7.865,34	72	PR+IV	MI.10	1.204,70	ZO-UAD	1.264,93	10	PR+1
MI.4	6.180,44	ZO-MC	10.552,75	103	PR+IV	MI.11	4.988,64	ZO-SI-CO	2.332,75	10	PR+1
MI.5	3.585,26	ZO-MC	6.392,11	20	PR+IV	MI.12	4.451,17	ZO-SI-ES	2.448,14		PR
MI.7	6.126,71	ZO-MC	13.233,69	177	PR+IV						

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	2. SISTEMA DE ACTIVACIÓN
Estado de Doble y Proyecto de Urbanización(3)	3. BARRIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA
	1. Cuadrante

**II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Los establecidos con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.1.3

**III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL**

El desarrollo del sector se vincula al desarrollo previo o simultáneo de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcto funcionamiento. Asimismo, se garantizará el cumplimiento de las condiciones de integración con el resto del sector urbanizable.

(3) Se mantienen las edificaciones establecidas por el instrumento de planeamiento del que trata su caso, así como, las cargas urbanísticas que se derivan del mismo.

**SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

SUO-R-30 LAS MARIAS

**III. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA(1)**

(1). Determinación de la ordenación Pormenorizada Preceptiva.

Los criterios de ordenación, son los establecidos en el Plan de Sectorización del Área, NO.3 "Las Marias" aprobado, vigente y asumido por la Revisión del Plan General.



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS-1 AMPLIACIÓN DEL POLO TECNOLÓGICO DE LA CARRETERA DE SANLUCAR.	
Superficie	372.285 m <sup>2</sup>
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"> <li>El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-1.</li> <li>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 PCTA por resultar incompatibles los usos residenciales.</li> <li>La sectorización del área SUNS-1 precisará la elección 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.</li> </ul>	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	
SG-EL-FU-31. PARQUE VERDE DEL CARRASCAL.	70.048 m <sup>2</sup>
SG-RV-B-2.4.	9.270 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL ÁREA	
SG-VP-1.3. CANALIZACIONES EXTERNAS	25.099 m <sup>2</sup>
SG-VP-1.4. CANADA DE VILARANA	3.667 m <sup>2</sup>
OTRAS DETERMINACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>La máxima edificabilidad a proponer para el área por el preceptivo Plan de Sectorización oscilará entre un mínimo de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un máximo de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicable a la totalidad del área. La concreción del índice de edificabilidad deberá quedar justificado en el Plan de Sectorización en función de las demandas de Actividades Económicas que pueden quedar fijadas en el momento de promover el desarrollo urbanístico del área. En este sentido, a la hora de configurar los usos parmenorizados o "impulsar" se tendrá en cuenta que el hecho edificable que supere el valor mínimo establecido deberá destinarse, preferentemente, a servicios terciarios, servicios o empresas y servicios avanzados.</li> <li>Las determinaciones específicas relativas a la ordenación parmenorizados de los sistemas generales que continúan. Los planos de ordenación del presente Plan General tienen la consideración de directrices o desarrollador por el preceptivo Plan de Sectorización. Las modificaciones que pudieran introducirse deben asegurar la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, aplicando una mejora sustancial para la ordenación del área en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.</li> </ul>	



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbánística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS 6 SAN BARTOLOME	
Superficie	435.604 m <sup>2</sup>
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORIA DE SUELO	
NO SECTORIZADO	
III. USOS INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL SIN PERJUICIO DEL RECONOCIMIENTO DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES	
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACION E INTEGRACION EN LA ESTRUCTURA URBANA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-6 máx. Los sistemas generales exteriores que se adscriban a la misma de cara a su obtención.</li> <li>Aun cuando se pudiese 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 4.5 del POJA 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 la malla urbana.</li> <li>La sectorización del área SUNS-6 preciará 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.</li> </ul>	
V. CRITERIOS DE DISPOSICION DE LOS SISTEMAS GENERALES	
SUPERFICIE MINIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL AREA	
SG EL PU 25.1. PARQUE LAGUNA DE SAN BARTOLOME	120.178 m <sup>2</sup>
SG RBT 18 NUEVA RONDA PERUJIBANA	427.54 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE MINIMA DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL AREA	
SG P 2.1. CANAL DEL REBUGO	26.576 m <sup>2</sup>
OTRAS DETERMINACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>La máxima edificabilidad a proponer para el área por el preceptivo Plan de Sectorización oscilará entre un mínimo de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un máximo de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicable a la totalidad del área excluyendo, por tanto, los sistemas generales exteriores. La concreción del índice de edificabilidad deberá quedar justificada en el Plan de Sectorización en función de las demandas de Actividades Económicas que puedan quedar replicadas en el momento de promover el desarrollo urbanístico del área. En este sentido, a la hora de configurar los usos parámetros a implantar se tendrá en cuenta que el hecho edificable que supere el valor mínimo establecido deberá delimitarse, preferentemente, a servicios terciarios, servicios a empresas y servicios asociados.</li> <li>Las determinaciones específicas relativas a la ordenación parámetros de los sistemas generales y locales que contienen los planos de ordenación del presente Plan General tienen la consideración de directrices a desarrollar por el preceptivo Plan de Sectorización. Las modificaciones que pudieran introducirse deben asegurar la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, implicando una mejora sustancial para la ordenación del área en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.</li> </ul>	



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIONES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>	
SUNS 7 LA FLORIDA NORTE	
Superficie	613.052 m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
<b>I. CLASE DE SUELO</b>	
SUELO URBANIZABLE	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>	
NO SECTORIZADO	
<b>III. USOS INCOMPATIBLES</b>	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
<b>IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-7.</li> <li>Para proceder a la sectorización del área será de aplicación lo regulado en el artículo 2.1.1 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento estricto de la Norma 45 del POTM 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 POTBC.</li> <li>La sectorización del área SUNS-7 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 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.</li> </ul>	
<b>V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES</b>	
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	
SG EL PU 24 PARQUE DE LA FLORIDA NORTE	134.323 m <sup>2</sup>
SG RV8 1.7 NUEVA RONDA PERIURBANA	24.788 m <sup>2</sup>
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El número máximo de viviendas a desarrollar en el área SUNS-7, será el resultante de aplicar el parámetro 20 viviendas/hectárea a la totalidad de la superficie del área SUNS-7.</li> <li>La máxima edificabilidad residencial se calculará, una vez definida la densidad global del área, a razón de 100 m<sup>2</sup> de techo edificable/vivienda. A esta edificabilidad se le otorgará 10 m<sup>2</sup> de techo edificable/vivienda destinados a la edificación de comercio de proximidad. El techo edificable total resultante de sumar ambos valores representará, como máximo, el 70% de la edificabilidad total del área SUNS-7; debiendo destinarse el resto al desarrollo de Actividades Económicas que se localizarán al norte del área con la finalidad de equilibrar funcionalmente el modelo de ciudad resultante.</li> <li>Al menos el 50% de la edificabilidad residencial que finalmente se determine deberá destinarse a viviendas semiedificadas o algún régimen de protección.</li> <li>Las determinaciones gráficas relativas a la ordenación pormenorizada de los sistemas generales y locales que contienen los planos de ordenación del presente Plan General tienen la consideración de directrices o descriptivas para el preceptivo Plan de Sectorización. Las modificaciones que pudieran introducirse deben asegurar la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, implicando una mejora sustancial para la ordenación del área en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.</li> <li>Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 9.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas con la finalidad de garantizar la protección del yacimiento arqueológico "NI 10-La Florida perteneciente al Nivel de Protección Integral.</li> </ul>	



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>	
SUN5 9 LA BODEGA	
Superficie	12311,6 m <sup>2</sup>
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
<b>I. CLASE DE SUELO</b>	
SUELO URBANIZABLE	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>	
NO SECTORIZADO	
<b>III. USOS INCOMPATIBLES</b>	
RESIDENCIAL	
<b>IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUN5 9.</li> <li>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 POTM por resultar incompatibles los usos residenciales.</li> <li>La sectorización del área SUN5 9 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.</li> </ul>	
<b>V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES</b>	
SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	
NO SE PREVE LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES	
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>La máxima edificabilidad a proponer para el área por el preceptivo Plan de Sectorización oscilará entre un mínimo de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un máximo de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicable a la totalidad del área. La concreción del índice de edificabilidad deberá quedar justificada en el Plan de Sectorización en función de las características físicas y económicas que presenten los terrenos que integran el área en el momento de aprobar el desarrollo urbanístico del área. En este sentido, se ha de considerar, en el momento de elaborar los planos de sectorización, los usos que se pretenden destinar a los terrenos, el tiempo de ejecución de los mismos, el tipo de destinatarios, preferentemente, a servicios terciarios, servicios a empresa y servicios avanzados.</li> </ul>	



Este ámbito está afectado parcialmente por las SUSPENSIÓNES contenidas en el subapartado b) del Punto Primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 21 de febrero de 2012, por la que aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO