

- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.
- Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.
- Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

#### Artículo 13.2.7. Usos de carácter industrial.

Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías:

- A. Industrias extractivas: Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.
  - 1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
    - a. Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.
    - b. Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.
    - c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

- d. Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.
  - e. Se incluyen en este uso los vertederos y escombreras.
2. Las condiciones de implantación son las siguientes:
- a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
  - b. El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
    - Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
    - Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
    - Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
    - Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
    - Los servicios municipales realizarán inspección y seguimiento de las explotaciones para comprobar que el proyecto cumple con las condiciones previstas y establecerán las sanciones oportunas caso de que estas no se alcancen pudiendo retirar la licencia de la explotación y pedir indemnizaciones por los daños originados al Medio Ambiente y a la Ordenación del Territorio.
- B. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio: Son aquellos a las que se refiere el artículo 6.1.6 de las presente Normas Urbanísticas. Las condiciones para su implantación son:
- a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención

- ambiental previsto en la Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma.
- b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
  - c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad o dificultad de implantación en los suelos calificados como industriales con la clasificación de urbanos o urbanizables.
  - d. No podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.
  - e. Parcela mínima: 10 Has.
  - f. Ocupación máxima del 25% de la parcela y separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
  - g. Garantía de integración paisajística, entre las que se incluye la plantación de arbolado en el 30% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
  - h. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
  - i. Para la válida autorización de estos usos se estará a la regulación contenida en el artículo de estas Normas sobre Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 13.2.8. Usos de equipamientos y servicios terciarios.

1. Los equipamientos y los servicios terciarios son susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca a la formación de nuevos asentamientos
2. Para la válida autorización de estos usos se estará a la regulación contenida en el artículo de estas Normas sobre Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.
3. Las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 20% de la misma.
  - b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
  - c. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
4. Se considera implícitamente efectuada la declaración de utilidad pública o interés social, así como la necesidad de su localización en el medio rural, en los casos de los sistemas generales previstos en Suelo No Urbanizable así como aquellas instalaciones que sin estar adscritas al dominio público por el presente Plan se prevén expresamente su localización en Suelo No Urbanizable, por haberse ponderado suficientemente las circunstancias en el Plan General.
  5. Su implantación será considerada siempre como "uso autorizable" y cada actividad cumplimentará, además de las condiciones de las presentes Normas, las que se deriven de la legislación aplicable en razón de la materia.
  6. A los efectos de las presentes Normas el uso de Equipamiento y Servicios Terciarios se descompone en los siguientes usos pormenorizados:
    - A Equipamientos y Servicios privados de interés público: Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:
      - a. Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
      - b. Centros asistenciales especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción

social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes.

- c. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.
  - d. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable su implantación en el medio rural: balnearios, sanatorios, etc.
- B. Servicios Terciarios: Son las destinadas a satisfacer las demandas y necesidades de la población en materia de vida social, ocio y divertimento. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación y se regirán por el contenido de las Normas Generales de uso y edificación. Engloba a las siguientes actividades:

Se establecen las siguientes subcategorías:

- a. Instalaciones de alojamientos recreativos:
  - Albergues: instalaciones destinadas a la función didáctica o de apoyo a la educación ambiental que incluyen alojamiento. Los albergues dispondrán de habitaciones comunes para 4 plazas o más y contarán con instalaciones complementarias para el desarrollo de actividades deportivas-recreativas. Dichas instalaciones complementarias han de posibilitar el desarrollo de actividades por el total de los albergados durante las temporadas de apertura. Cuando la capacidad de alojamiento supere las cincuenta (50) plazas se exigirá que cuenten con dependencias adecuadas para sesiones didáctico-informativas sobre medio ambiente. El límite de capacidad se fija en las 200 plazas a razón de 4 plazas/Has y un mínimo de 5 Has. de parcela para poder materializar la operación.
  - Campamentos, en las mismas condiciones que las establecidas en el Título VI. Se admite albergar hasta 1plaza/100 m<sup>2</sup> con máximo en quinientas (500) plazas.
- b. Las instalaciones permanentes de restauración, es decir, las casas de comidas y bebidas en general, siempre al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir terrazas al aire libre, piscinas y similares. La parcela mínima se establece en una (1) hectárea, pudiendo edificarse hasta trescientos (300) metros cuadrados con destino a restauración. Si incorpora pernoctación la parcela mínima debe ser una hectárea y

media (1,5), pudiendo edificarse treinta (30) metros cuadrados por plaza.

- c. Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos en las condiciones establecidas en el Título VI. La parcela mínima se establece en una (1) hectárea.

Artículo 13.2.9. Uso de vivienda ligada a la explotación agropecuaria.

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
2. Condiciones de la parcela y edificabilidades máximas:
  - Parcela mínima vinculada: única y continua de cuatro (4) hectáreas.
  - Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas entre cuatro (4) y diez (10) hectáreas, doscientos cincuenta (250) metros cuadrados; en parcela superiores a diez (10) hectáreas, trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
  - Altura máxima: dos plantas y nueve (9) metros.
  - Separación mínima a linderos: veinte (20) metros.
  - Separación mínima a carretera: cien (100) metros.
  - Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable: quinientos (500) metros.
  - Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: quinientos (500) metros
3. Condiciones generales de implantación.
  - a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
  - b. Garantía de vinculación a la explotación.
  - c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

- d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
  - e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
  - f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante el procedimiento que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.

### CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

#### Artículo 13.3.1. Delimitación y Objetivos

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que, se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.
2. Objetivos. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos, manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

#### Artículo 13.3.2. Especial Protección Régimen General.

El régimen de los espacios calificados como de Especial Protección, se ajustará a las siguientes condiciones generales, salvo que las derivadas de su régimen particular sean más restrictivas:

- a. Usos característicos. Los de carácter medioambiental.
- b. Usos autorizables: Las adecuaciones naturísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas compatibles con el régimen derivado de su legislación sectorial aplicable, previo Estudio de Impacto Ambiental.
- c. Usos prohibidos. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: los usos industriales, las actividades extractivas, las industrias energéticas, viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social (salvo los equipamientos públicos expresamente previstos en el planeamiento); movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos forestales, si los hubiera).

Artículo 13.3.3. Subsectores de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1. Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección (por legislación específica o sectorial) los siguientes subsectores:
  - a. Parque Natural de la Bahía de Cádiz.
  - b. Monumento Natural de la Punta del Boquerón.
  - c. Sistema de vías pecuarias.
  - d. Dominio público marítimo terrestre.
  - e. Yacimientos arqueológicos.
2. Las condiciones particulares de cada subsector se detallan en los artículos siguientes así como en las fichas individualizadas contenidas en el Anexo de estas Normas Urbanísticas (Fichas del Suelo No Urbanizable. Categorías.)

Artículo 13.3.4. Régimen particular del Parque Natural de la Bahía de Cádiz.

1. Uso característico  
Uso Medioambiental.
2. Usos Autorizables.

Los permitidos por el Decreto 79/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz y la implantación de los Sistemas Generales establecidos por este Plan

3. Usos prohibidos.

Los no permitidos por el Decreto 79/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz.

Artículo 13.3.5. Régimen particular del Monumento Natural de la Punta del Boquerón.

1. Uso característico  
Uso Medioambiental.
2. Usos Autorizables.



Los permitidos según los artículos 29 y 30 del Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de regulación y desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía, en el Capítulo III de la ley 2/1989, de 18 de julio, por el Decreto 79/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz y lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en su Reglamento (por formar parte del Dominio Público Marítimo Terrestre).

3. Usos prohibidos.

Los no permitidos por el Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de regulación y desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía ni por el Decreto 79/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz ni por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en su Reglamento.

Artículo 13.3.6 Sistema de vías pecuarias.

1. Uso característico:

Uso Ganadero y medioambiental.

2. Usos autorizables.

El régimen de usos autorizables será el establecido en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

3. Usos prohibidos.

Todos los no admisibles por la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Artículo 13.3.7. Zona del Dominio público marítimo terrestre.

1. Usos característicos.

Medio ambiental y equipamiento de esparcimiento y uso público.

2. Usos autorizables.

- Los permitidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y su desarrollo reglamentario.

- En la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre sólo podrán ubicarse aquellas obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Público Marítimo Terrestre. En este sentido, las obras de infraestructuras viarias, de saneamiento y tendidos eléctricos deberán tener en cuenta las condiciones que a los mismos se establecen en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas y en el RD 1471/89, de 10 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.
  - En aquellas zonas en las que existan formaciones dunares y deban establecerse accesos a la playa, éstos se llevaran a cabo sobre plataforma de madera sobre las mismas al objeto de evitar su degradación.
  - Las obras marítimo-terrestres se restringirán a las de protección de costas. Las actuaciones de regeneración de las playas deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental ante el Ayuntamiento cualquiera que sea su dimensión.
3. Uso prohibidos.
- Los no permitidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y su desarrollo reglamentario.

#### Artículo 13.3.8. Yacimientos arqueológicos.

1. Se incluyen en esta categoría todos aquellos yacimientos arqueológicos declarados, incoados Bienes de Interés Cultural o inscritos en el CGPHA, del término municipal de San Fernando
2. Las condiciones particulares de utilización y protección de los terrenos localizados en los ámbitos calificados de Yacimientos Arqueológicos se remiten a las condiciones generales que protegen estos elementos en el Título IX, quedando en todo caso prohibidas las siguientes actividades:
  - a. En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
  - b. El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.
  - c. Explanaciones y aterrazamientos, una vez efectuada la intervención arqueológica previa y conforme a los resultados de esta.
  - d. Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
  - e. Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.

- f. Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.
3. El resto de yacimientos arqueológicos localizados en suelo no urbanizable y no incluidos en el nivel anterior, estarán integrados en cada una de las subcategorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación descritas en los artículos anteriores. Las condiciones particulares de utilización y protección de los terrenos localizados en estos ámbitos así calificados se remiten, además de a las condiciones particulares establecidas para la categoría de suelo no urbanizable en la que se encuentren, a las condiciones generales que protegen estos elementos establecidas en el Título IX de estas Normas Urbanísticas.

#### CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL

##### Artículo 13.4.1. Delimitación y Objetivos

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor medioambiental, y/o productivo que no se consideran adecuadas para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo Territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizada la preservación de su carácter natural o rural. Se corresponde con el ámbito del suelo no urbanizable delimitado e identificado como La Carraca-Caño Sancti Petri.
2. Objetivos. Preservación del carácter natural o rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, acuícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

##### Artículo 13.4.2. Régimen Particular del Suelo No Urbanizable de Preservación

1. Uso característico:
  - Acuicultura.
  - Medioambientales.
  - Los usos de Sistemas Generales previstos de forma expresa en esta categoría de suelo
2. Usos Autorizables.
  - Infraestructuras, Servicios, Dotaciones y Equipamientos en cualquiera de sus categorías,

- Industrias salineras. En el caso de las industrias extractivas salineras, incluso los permisos de explotación, deberán contar con las debidas autorizaciones de las administraciones competentes y demostrar su compatibilidad con los otros usos autorizables.
  - Vinculados con las Obras Públicas.
  - La instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión quedará sujeta a la presentación de un Estudio Paisajístico que valore la incidencia visual de su implantación contemplando las medidas correctoras oportunas.
3. Usos prohibidos.

El resto de Usos.

#### CAPITULO V. LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

##### Artículo 13.5.1. Los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

1. El presente Plan General prevé, por las especiales características del término de San Fernando, los siguientes Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable:
  - a. Sistema General de Espacios Libres "Parques Metropolitanos".
    - PM1. Entorno del Caño del Carrascón.
    - PM2. Saco Interior de La Bahía. Isla de San Gabriel
    - PM3. Entorno del Rio Arillo.
    - PM4. Área del Estanquillo.
  - b. Sistema General de Infraestructuras.
    - Nuevo Colector General de Saneamiento. Solución a corto plazo.
    - Nueva Estación de bombeo nº 10.
    - Nueva línea subterránea de Alta Tensión a 66 Kv.
  - c. Sistema General de Equipamientos.
    - EQ-16 Museo del Mar.
  - d. Sistema General de Infraestructuras adscritas a la Defensa Nacional.
    - DF1 La Clica.
    - DF2 Santas Patronas.

- e. Sistema General de Comunicaciones y Transportes.
  - RVA-2 "Acceso Sur-conexión N-IV/ Avenida de la Constitución".
  - RVA-4 "Acceso Norte".
  - Tranvía Metropolitano Cádiz-San Fernando-Chiclana".
  - Sistema ferroviario
  - Intercambiador de La Ardila.
  - Apeadero del Río Arillo
2. En todo caso se considerará la implantación del Sistema General como un uso compatible con el régimen específico aplicable a la categoría de suelo no urbanizable en el que se localizan.
3. La ejecución de estos Sistemas Generales requerirá la elaboración de los oportunos proyectos de Evaluación de Impacto Ambiental cuando así lo exija su legislación medioambiental.

#### DISPOSICIONES FINALES

##### I. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

1. Únicamente permanecerán vigentes, los Planes Parciales y Planes Especiales de desarrollo del anterior Plan General de San Fernando de 1992, que habiendo sido ya aprobados definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General se reconozcan en éste como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, que permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas en los Títulos X y XII.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, éstas deberán culminarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria Tercera.

##### SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se consentirán se edifiquen si no hubiese

posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican.

### TERCERA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Los terrenos identificados como Suelo Urbanizable Ordenado en Ejecución por este Plan se ajustarán al régimen establecido en el artículo regulador de los ámbitos de planeamiento incorporado del Título XII.

Los terrenos identificados como Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución por este Plan se ajustarán al régimen establecido en el artículo regulador de los ámbitos de planeamiento incorporado del Título X de estas Normas.

En los demás casos del suelo urbano, los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que desarrolladas de conformidad con el mismo contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, si no han culminado plenamente su urbanización seguirán ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar las obras de aún pendientes de finalizar salvo en aquellos casos en que el presente Plan se haya procedido a la alteración de sus condiciones de uso o/y edificación o se hayan incorporado en ámbitos de ordenación y gestión previstos por éste, debiendo en este supuesto sujetarse al cumplimiento de las previsiones del Título X de estas Normas en atención a su tipología de intervención.

### CUARTA. EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

1. En los terrenos clasificados como Suelo Urbano a la entrada en vigor de la actual Ley de Costas (el 29 de Julio de 1988), así como los que en dicha fecha en ejecución de planes de desarrollo merecían tal clasificación por contar con la infraestructura precisa y siempre que la administración urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter, y los que hayan merecido esta clasificación con posterioridad, por la ejecución de un Plan Parcial aprobado definitivamente con anterioridad al 1 de Enero de 1989 atendiendo a los plazos previstos, se aplicará en la zona de servidumbre de protección el siguiente régimen jurídico:
  - A. En las edificaciones existentes, en las que no proceda su demolición, emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito solo se permitirán las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación siempre que se garantice la localización alternativa de la servidumbre. En el resto de la zona de servidumbre de protección podrán autorizarse obras de reparación y mejora siempre que no implique aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

- B. Para la autorización de los nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección se estará a las siguientes reglas:
- 1ª. Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el art. 25 de la Ley, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento.
  - 2ª. Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones para usos destinados a residencia o habitación deberán cumplir los siguientes requisitos: Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un Estudio de Detalle cuyo objetivo primordial será el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima en el que se acredite el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en la regla 2ª de la Disposición Transitoria Tercera.3 de la Ley 22/1.988, de 28 de julio, según la redacción dada por la Ley 53/2.002 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
2. En los demás casos, las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de servidumbre de protección de 100 metros se ajustarán a las siguientes determinaciones:
- a. En la zona de servidumbre de protección de cien metros, los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/1992, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas
  - b. En las construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas podrán realizarse, previa autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.
  - c. Las obras e instalaciones existentes que ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.
  - d. Las construcciones e instalaciones existentes que se emplacen en la zona de servidumbre de tránsito, no podrán en ellas realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración correspondiente.

#### QUINTA. ACTUACIONES EN PARCELAS EDUCATIVAS EN EL SUELO URBANO.

Las nuevas calificaciones previstas en los Planos de Ordenación completa de esta Revisión en lo concerniente a los terrenos de las actuaciones de suelo urbano identificadas como AUNI-FA- 02 (Colegio Manuel de Falla) y AUNI-FA-02 (Colegio Andalucía) y que pretenden la renovación para otros usos públicos de terrenos actualmente destinados a colegios como consecuencia de la conformación de la nueva red de centros educativos, se mantendrán en suspenso hasta tanto se proceda por parte de la Consejería de Educación a su desafectación.

Hasta que acontezca dicha desafectación, se mantendrán transitoriamente las calificaciones de Equipamiento Educativo en los terrenos correspondientes a las citadas actuaciones AUNI-FA-02 y AUNI-FA-03.

#### II. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

##### ÚNICA.

Queda derogado la Revisión-Adaptación del Plan General de Municipal de Ordenación de San Fernando aprobado definitivamente por resolución de 20 de julio de 1992 y el Texto refundido del Plan General Municipal de Ordenación de San Fernando aprobado definitivamente por resolución de 27 de julio de 1993, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Primera, Segunda y Tercera y en los Artículos de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado."



## ANEXO. FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

- ANEXO I. SUELO URBANO CONSOLIDADO. NUEVAS DETERMINACIONES DE LA ZONA DE ORDENANZAS DE MANTENIMIENTO (ZO.7).
- ANEXO II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL.
- ANEXO III. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA.
- ANEXO IV. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO.
- ANEXO V. SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.
- ANEXO VI. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
- ANEXO VII. SUELO NO URBANIZABLE. CATEGORÍAS.

ANEXO I. SUELO URBANO CONSOLIDADO. NUEVAS DETERMINACIONES DE LA ZONA DE ORDENANZAS DE MANTENIMIENTO (ZO.7).

<b>ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)</b>	
1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ZO 7 OM-1



**II. DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Localizada en la zona de Pastora, engloba parte de una de las manzanas que presenta frente principal a la calle Servando Camuñez, que se caracteriza por las importantes diferencias de nivel que presenta el terreno. Se trata de una actuación independiente formal, tipológica y estructuralmente, con espacio libre interior desestructurado que se abre al viario público. Su altura actual es de cuatro plantas.

<b>II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN</b>	
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ZO 3.3 - "Actuaciones plurifamiliares en bloque vertical en parcela. Manzana Compañía"
ALTURA MÁXIMA:	4 plantas
ALINEACIÓN:	La establecida en el plano de ordenación, pormenorizada que se incorpora a esta ficha

<b>ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)</b>	
1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ZO 7 OM-2



**II. DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Localizada en la zona de Pastora, presenta frente principal a la calle San Juan Bautista, y frentes menores a las calles Doctor Francisco Cobos y Ramón Menéndez Pidal, adosándose en el resto de su perímetro a las traseras de manzanas de ensanche tradicional del casco. Se trata de una implantación unitaria de edificación plurifamiliar con alturas que oscilan entre seis y ocho plantas, con espacios libres conformando dos patios interiores y un tercero abierto a la calle Ramón Menéndez Pidal.

<b>II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN</b>	
En caso de sustitución de la edificación deberá redactarse un plan especial de reforma interior (PERI) que defina las condiciones de la nueva edificación, y desarrolle las determinaciones urbanísticas generales especificadas en el artículo 11.1.26 de las Normas Urbanísticas.	

00020953

**ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)**

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ZO 7 OM-3



**DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

Edificación en torre en posición aislada en manzana que se encaja en el borde del ensanche tradicional en la zona oeste, con frente a la plaza del Cristo de la Vera-Cruz. Tanto por su altura de ocho plantas como por no mantener la alineación a vial dominante supone un elemento distorsionante respecto a la edificación del entorno.

**II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ZO.3.3 "Actuaciones plurifamiliares en bloque vertical en parcela 'Manzana Compacta'"
ALTURA MÁXIMA:	5 Plantas
ALINEACIÓN:	La establecida en el plano de ordenación pormenorizada que se incorpora a esta ficha

**ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)**

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ZO 7 OM-4



**DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

Se encaja en el borde sureste del Conjunto Histórico, al que presenta medianería que resulta vista por la importante diferencia de alturas respecto de la edificación tradicional. Se yuxtaponen a la línea de Conjunto Histórico y sus frentes dan a las calles San Bruno, Mariana de Artesaga y Malaespina. Esta integrada por dos actuaciones independientes, de 5 y 3 plantas de altura en las calles San Bruno y Malaespina respectivamente.

**II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ZO.2 "Ensanche de cascos"
ALTURA MÁXIMA:	3 plantas a las calles San Bruno y Malaespina y 5 plantas en la cabecera en calle Mariana de Artesaga
ALINEACIÓN:	La establecida en el plano de ordenación pormenorizada que se incorpora a esta ficha



**ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)**

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ZO 7 OM-6



**DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

**I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA**

Se encaja en el borde del Conjunto Histórico, al que presenta medianería vista por la diferencia de altura. Adosada a la línea de Conjunto Histórico, presenta frente a las calles Veleirde, Mariana de Arteaga y San Marcos. Esta integrada por dos actuaciones estructuralmente independientes, de 5 plantas de altura excepto en el parte de fachada a la calle Mariana de Arteaga donde persite una actuación de 1 planta.

**II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ZO.2 "Ensanche de casco"
ALTURA MÁXIMA:	3 plantas a las calles Veleirde y San Marcos, y 5 plantas en la cabecera en calle Mariana de Arteaga.
ALINEACIÓN:	La establecida en el plano de ordenación pomemorizada que se incorpora a esta ficha

**ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)**

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ZO 7 OM-5



**DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

**I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA**

Coincidente con la OM-4, presenta medianería con el Conjunto Histórico que resulta vista por la importante diferencia de alturas respecto de la edificación tradicional. Se yuxtaca a la línea de Conjunto Histórico y presenta frente a las calles Malaespina, Mariana de Arteaga y Veleirde. Esta integrada por tres actuaciones estructuralmente independientes, separadas por espacio libre de edificación que se abre conectando las dos calles laterales. Su altura actual es de 5 plantas.

**II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

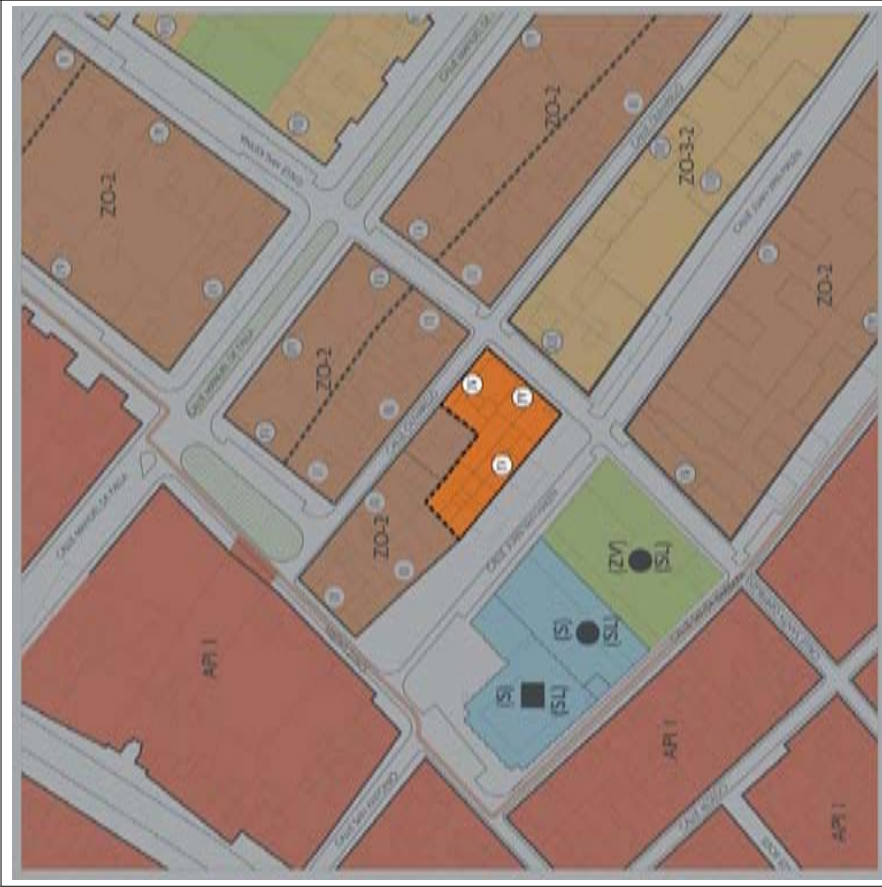
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ZO.2 "Ensanche de casco"
ALTURA MÁXIMA:	3 plantas a las calles Malaespina y Veleirde, y 5 plantas en el frente a calle Mariana de Arteaga.
ALINEACIÓN:	La establecida en el plano de ordenación pomemorizada que se incorpora a esta ficha





**ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)**

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ZO.7 OIM-F10



**DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

Se define sobre la parte este de la manzana delimitada por las calles Olivarillo, Mateaspina y Juan Van Halon, con medianería en el cuarto frente. Se trata de un conjunto edificatorio de bloques plurifamiliares entremedianeros, de 5 plantas de altura, que han sustituido a la edificación tradicional de ensanche.

**II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ZO.2 "Ensanche de casco"
ALTURA MÁXIMA:	4 plantas
ALINEACIÓN:	La establecida en el plano de ordenación pormenorizada que se incorpora a esta ficha

**ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)**

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ZO.7 OIM-9



**DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

Incluye parte de la manzana delimitada por las calles Mateaspina, Manuel de Falla y San Marcos, con medianería en el cuarto frente. Se trata de un conjunto edificatorio de 5 plantas de altura, que han sustituido a la edificación tradicional de ensanche.

**II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ZO.2 "Ensanche de casco"
ALTURA MÁXIMA:	4 plantas
ALINEACIÓN:	La establecida en el plano de ordenación pormenorizada que se incorpora a esta ficha

**ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)**

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ZO 7 OIM-11



**DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

**I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA**

Delimitada por las calles Juan Van Halen, Malaspina, Santa Bárbara y San Marcos, constituye un conjunto edificado de bloques plurifamiliares de 5 plantas de altura, en posición aislada en la manzana, con espacios libres interiores que se abren en varios puntos al viario público, al que presentan un frente irregular.

**II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ZO 2 "Ensanche de casco"
ALTURA MÁXIMA:	4 plantas
ALINEACIÓN:	La establecida en el plano de ordenación pomemorizada que se incorpora a esta ficha



ANEXO II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL.

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	AR. CS-01 CALLE AURORA - JUAN SEBASTIÁN ELCAÑO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE V.P.O.	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.O.	1.117,20	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	11	vv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.913	m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.793	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		5.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.793	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,9588	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2 MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	75	vv./nos.	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	27	vv.

II. SUELO DOTACIONAL RÚBRICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	0	0	1,051

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR. I. LA CASERÍA 1
USO Y TIPOLOGÍA	URB.
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO.1)	1,15
ENSAMBLAJE TRADICIONAL (ZO.2)	1,15
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO.3)	1
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO.5)	1
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO.9)	0,9

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES.

APROVECHAMIENTO		EXCESOS AP.	
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	AP. (UA)	(UA)
0,6012	2.010,96	1.576,17	175,13
			259,66

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Completación de la fachada urbana de la calle Juan Sebastián Elcano.
- Los viviendas protegidas se ubicarán en el único manzano edificable proyectado.
- Se concreta la ubicación en dicho manzano se realizarán mediante un Estudio de Densidad.
- Se garantiza la reserva de un mínimo de 14 plazas de aparcamientos públicos.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	1.862	m <sup>2</sup>
2. TIPOLOGÍA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	Nº DE VIVIENDAS
ORDENANZA DE APLICACIÓN		SURZONA DE ORDENANZA
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO.1)		
ENSAMBLAJE TRADICIONAL (ZO.2)		
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO.3)		
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO.5)	1.862 M2	27
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS, TÉCNICOS (ZO.9)		ZO.4.1
3. OBSERVACIONES		

OTRAS DETERMINACIONES

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DEFINIR	
3. INICIATIVA		
4. PAZOS	1.º CUATRENO	

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

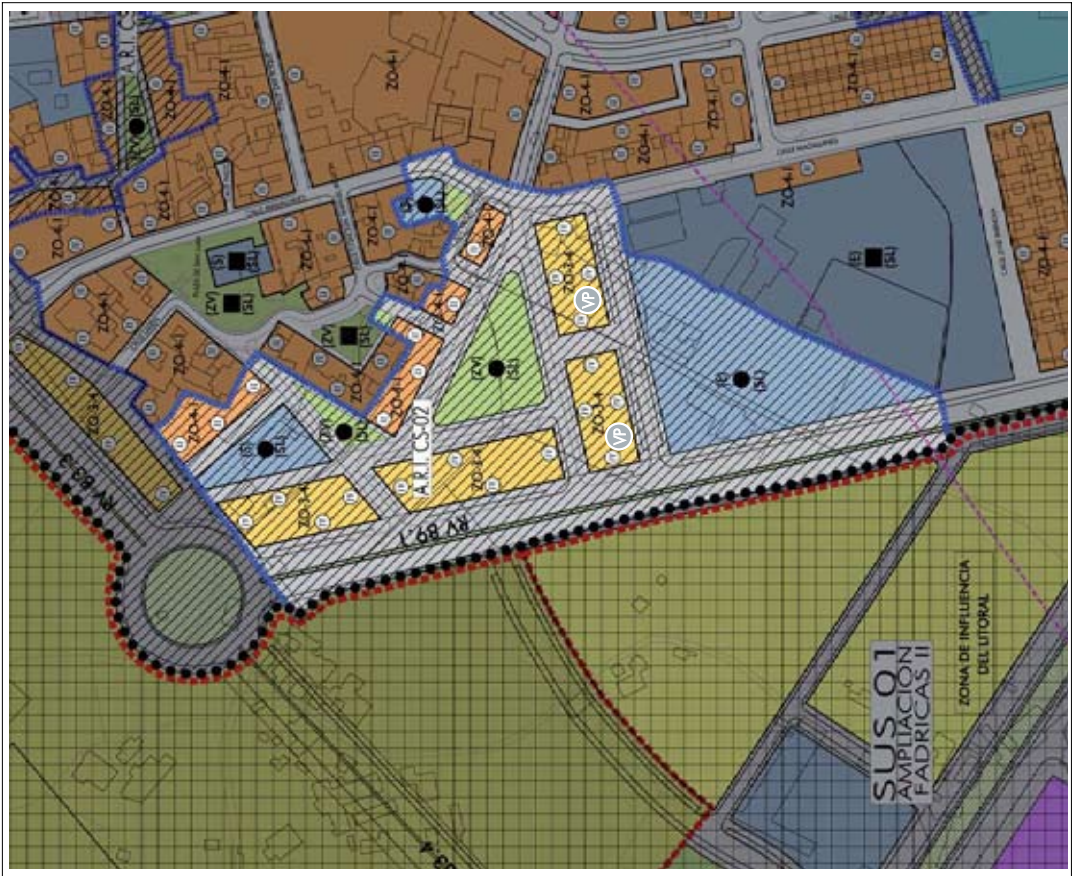
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
--------------------------	--



00020953

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	ARI. CS 02 CASERÍA OESTE
3. TIPO DE REFORMA		X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	4.146,06 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	41

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	25.840 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	15.530,20 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.890,2 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,61 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1.710 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	54 vci/has	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	137 vci

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.718 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5.403 m <sup>2</sup>	5.899 m <sup>2</sup>	6.620 m <sup>2</sup>

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

- Completación del límite oeste del actual Barrio de la Casería, completando la trama urbana existente, y formalizando la nueva trinchera urbana hacia los nuevos desarrollos propuestos al norte de la ciudad.
- Introducción de una oferta tipológica diversa, que enriquezca el tejido urbano, que posibilite la adecuada transición entre la ciudad consolidada, de vivienda unifamiliar adosada y bloques de altura, con los nuevos bloques de altura, y que permita la formalización de los ejes de mayor altura, uno mediante la alineación en sus frentes de las tipologías de mayor altura.
- Inclación de una oferta de actividades terciaria, comerciales, evitando la materialización en parcelas de uso exclusivo residencial.
- Completación del sistema general viarios de conexión del Puente de la Casería con la nueva Ronda Urbana Norte.
- Diente de un sistema viario de carácter local (peatonal y/o rodado) que potencie la permeabilidad y cohesión con la trama urbana heredada, y que posibilite la articulación entre las distintas zonas que componen el ámbito de actuación.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

APROVECHAMIENTO		CESIÓN AP.		EXCESOS AP.	
AP. MEDIO (UA, m <sup>2</sup> )	AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	AP. (UA)	(UA)	(UA)
0.5116	11.957,55	11.667,55	290		

- Configuración del tramo 1 del Sistema General Vario BV B9.
- Las conexiones viarias adecuadas para garantizar la correcta inserción de este ámbito en la trama urbana heredada.
- Completación de la parcela dotacional del C.P. Casería de Oslo.
- Las viviendas protegidas se ubicaran en las parcelas que se localizan dando frente a la parcela de equipamiento educativo, pudiendo modificarse su posición mediante la redacción de un Estudio de Detalle. Esta localización queda expresamente señalada en el plano que se adjunta con la ficha urbanística.
- Asociado al viario proyectado se reservaran un mínimo de 100 plazas de aparcamiento público.

DETERMINACIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	5.700 m <sup>2</sup>
-------------------------------	----------------------

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

TIPO MORFOLÓGICA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
CONSULTA TÉCNICO (ZO. 1)					
USUARIOS (ZO. 2)					
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)		4.106	13.139,20	114	ZO 3.4
EXTENSION PERIFERICA. MANZANA COMPACTA (Z. 4)		1.594	2.391	23	ZO 4.1
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)					
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS, TERCIARIOS (ZO. 9)					

3. OBSERVACIONES  
De la edificabilidad asignada a la ZO 3 se destinará, como mínimo, una proporción de 1,5 m<sup>2</sup> vivienda o edificabilidad comercial compatible en el mismo contenedor edificatorio (1.710 m<sup>2</sup>) tal y como se refleja en los determinaciones urbanísticas generales.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE   P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	OPCIONAL   X
3. INICIATIVA	A. DEFINIR
4. PLAZOS	2º CUATRIENIO

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
--------------------------	--

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	<b>ARI. CS 03. SANTO ANGEL</b>
3. TIPO DE REFORMA		X



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	613,44 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	6

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.556 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.044,80 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.044,80 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	75 vici/ha	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	20 vici

**III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIO	
SISTEMA GENERAL	342 m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	0 m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	0 m <sup>2</sup>
SISTEMA LOCAL	0 m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	862 m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	862 m <sup>2</sup>

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

ÁREA DE REPARTO		AR 1. LA CASERÍA 1	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA	1.15	URB.	
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)	1.15		
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)	1		
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	1		
EXTENSIÓN PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (ZO. 4)	0,81		
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)	1,3		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5		
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO. 9)	0,9		

**IV. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

APROVECHAMIENTO		CESIÓN		EXCESOS AP.	
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	1.407,84	AP. SUBIE (UA)	24,84	AP. (UA)	(UA)
0,6012	1.383				

**IV. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

- Establecimiento de las conexiones verticales entre la calle Santo Ángel, Megalones y Juan Sebastián Elcano.
- Los viviendas protegidas se ubican en el parcela que se asoma a la Calle Santo Ángel, pudiendo modificarse su posición mediante la redacción de un Estudio de Detalle. Este localización queda expresamente señalada en el plano que se adjunta con la ficha urbanística.
- Se exime a esta actuación de la dotación de equipamiento público, al proyectarse el vial como preferentemente peatonal y de acceso rodado exclusivo a las parcelas residenciales con aparcamiento inferior.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA**

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

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	1.352 m <sup>2</sup>
2. TIPOLOGÍA	ORDENANZA DE ACTUACIÓN
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)	
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)	
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	
EXTENSIÓN PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (Z. 4)	1.352
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)	2.044,80
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS, TERCIARIOS (ZO. 9)	20
3. OBSERVACIONES	

**OTRAS DETERMINACIONES**

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

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DEFINIR		
3. INICIATIVA	2.º CUATRIENIO		
4. PLAZOS			

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
--------------------------	--



00020953

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CS 04 CALLE LUIS DE OSSÓ	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	3.229,20 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	32

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	7.176 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.176 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7.176 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	99 vvi./has	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	71

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.412 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.462 m <sup>2</sup>

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO		AR 1 LA CASERÍA 1	
COEFICIENTES		URB.	
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO 1)	1-15		
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO 2)	1-15		
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO 3)	1		
EXTENSIÓN PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (ZO 4)	1		
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO 5)	1,3		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5		
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO 9)	0,9		

APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP. OBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,6012	5.005,26	3.882,79	431,42
			691,05

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Posición central del sistema local de espacios libres.
- Las viviendas protegidas se ubicaron en la parcela de tipología de vivienda plurifamiliar en bloque vertical, pudiendo modificarse su posición mediante la redacción de un Estudio de Detalle. Esta localización queda expresamente señalada en el plano que se adjunta con la ficha urbanística.
- Asociado al viento proyectado se reservarán un mínimo de 40 plazas de aparcamiento público.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO				4.302 m <sup>2</sup>
2. TIPO MORFOLÓGICA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN				
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO 1)	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO 2)	919	2.205,60	22	ZO 3.4
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO 3)	3.383	4.970,4	49	ZO 4.1
EXTENSIÓN PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (Z. 4)				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS TERCIARIOS (ZO 9)				
3. OBSERVACIONES				

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	OPCIONAL	X
3. INICIATIVA	COMPENSACIÓN	
4. PLAZOS	1.º CUATRENIUM	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS
--------------------------

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA.

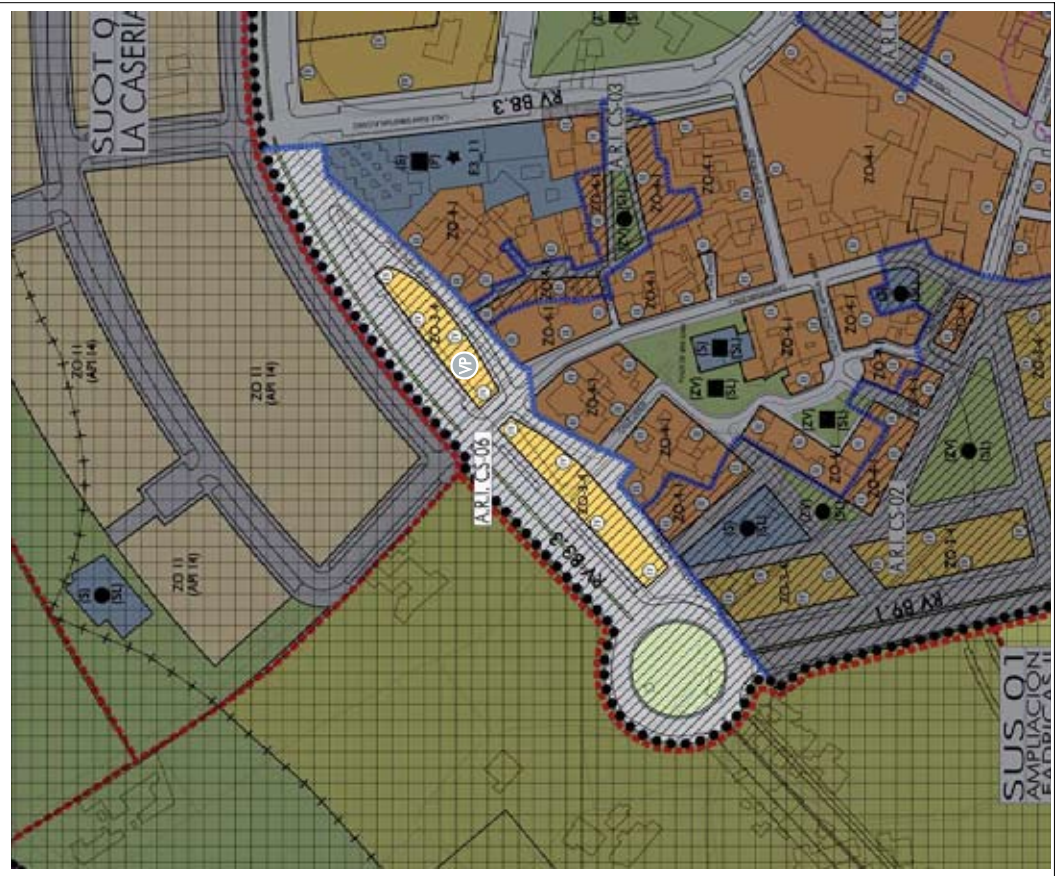
- Ordenación de este ámbito del Barrio de La Casería, actualmente desarticulado e incluido en el Plan de Ordenación Urbana, hacia la calle Luis de Ossó y hacia las operaciones residenciales que conforman el frente de la ronda urbana norte, y completando las actuaciones unitarias de vivienda existentes, diseñando una nueva trama urbana, permeable, accesible y reconocible por la población residente en este sector urbano.
- Conformación de un área central de espacio libre que coadyuve a la reutilización de este sector de la ciudad.
- Introducción de una oferta tipológica diversa que enriquezca el tejido urbano, y garantice la adecuada transición tipológica hacia las operaciones residenciales del frente de la Ronda Urbana Norte.





**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI CS 06 CALLE SANTO ANGELO - CALLEÓN DEL REVERBERO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	2.026 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	20

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	11.328 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.940 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	6.920 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCERARIA	1.020 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	61 viv./has.	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	69

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7.102 m <sup>2</sup>	2.181 m <sup>2</sup>

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

ÁREA DE REPARTO		AR 2 LA CASERIA 2	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA			
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)	1.15	URB.	
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)	1.15		
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	1		
EXTENSION PERIFÉRICA, MANZANA COMPACTA (ZO. 4)	1		
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)	1.3		
VIVIENDA PROTEGIDA (ZO. 6)	0.5		
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO. 9)	0,9		

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

- Formalización de la nueva fachada del Barrio de La Caseria hacia la ronda urbana norte y los nuevos desarrollos previstos en este sector de la ciudad. Se plantea la alineación hacia el sistema general viario propuesto de tipologías de vivienda de mayor altura, completando así el nuevo frente urbano, que se plantea desde el ARI CS 02 y las actuaciones en desarrollo del planeamiento que se revisa.
- Inclusión de una oferta de actividades terciario comerciales, en colaboración con el ayuntamiento, que permita el desarrollo de actividades de ocio y recreación en las zonas de uso residencial, fomentando la mezcla de usos y actividades con la finalidad de enriquecer el tejido urbano resultante.

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (UA m <sup>2</sup> )	6.800	5.215,86	579,54	1.004,6
AP. SOB. (UA)				
EXCESOS AP. (UA)				

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

- Completación del tramo 3 de la Ronda Urbana Norte (RV B3) y diseño del nudo de articulación con el sistema general viario RV B9, de conexión con el puente de La Caseria.
- Las viviendas protegidas se ubicarán en la parcela localizada entre la Nueva Ronda Norte y la Calle Santo Ángel, pudiendo modificarse su posición mediante la redacción de un Estudio de Detalle. Esta localización queda expresamente señalada en el plano que se adjunta con la ficha urbanística.
- Asociado al viario proyectado se reservarán un mínimo de 40 plazas de aparcamiento público.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA**

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

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO				1985 m <sup>2</sup>
2. TIPO MORFOLÓGICA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN		SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)				
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)		1.985	7.940	69
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)				ZO 3.4
EXTENSION PERIFÉRICA, MANZANA COMPACTA (Z. 4)				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS, TERCERARIOS (ZO. 9)				

3. OBSERVACIONES  
De la edificabilidad asignada a la ZO 3 se destinará, como mínimo, una proporción de 15 m<sup>2</sup> /vivienda a edificabilidad comercial compatible en el mismo contenedor edificatorio (1.020 m<sup>2</sup>) tal y como se refleja en los determinaciones urbanísticas generales.

**OTRAS DETERMINACIONES**

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

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	OPCIONAL	A. DEFINIR	
3. INICIATIVA			
4. PLAZOS	2º - CUATRIENIO		

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
--------------------------	--





00020953

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	<b>Ari. RC-01 PROLONG. C/ ANAUCARIA</b>	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA REHABILITACIÓN	



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	974,94 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	9

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.555 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.729,8 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.249,8 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,82 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	480 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	72. viv./has.	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	32

**III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	99,8 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.807 m <sup>2</sup>

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

ÁREA DE REPARTO	AR 3
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	URB.
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO 1)	1,15
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO 2)	1,15
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO 3)	1
EXTENSIÓN PERIFÉRICA, MANZANA COMPACTA (ZO 4)	0,9
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO 5)	1,3
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO 9)	0,9

APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)
0,6506	2.667,13	207,77
EXCESOS AP. (UA)		
0		

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

- Continuidad de la calle Anaucaria hasta su conexión con la Avenida Cayetano Rodríguez.
- Alineación o vial del bloque de viviendas resultante, concentrando la localización del sistema de espacios libres de carácter local propuesto, como elemento de relación con las promociones residenciales colindantes.
- Las viviendas protegidas se ubicarán en la única manzana edificable propuesta. Su concreta localización en dicha manzana se realizará mediante un Estudio de Detalle que debe distribuir el volumen edificable en el interior de la citada manzana al existir además el uso residencial libre.
- Asociado al vial proyectado se reservará un mínimo de 50 plazas de aparcamiento público.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

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

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	750 m <sup>2</sup>
2. TIPOLOGÍA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO 1)	
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO 2)	
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO 3)	750
EXTENSIÓN PERIFÉRICA, MANZANA COMPACTA (Z. 4)	3.729,80
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO 5)	32
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS, TERCIARIAS (ZO 9)	
3. OBSERVACIONES	

De la edificabilidad asignada a la ZO 3 se destinará, como mínimo, una proporción de 15 m<sup>2</sup> /vivienda a edificabilidad comercial compatible en el mismo contenedor edificatorio (480 m<sup>2</sup>) tal y como se refleja en las determinaciones urbanísticas generales.

**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		
4. PLAZOS	1.º CUATRENI	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

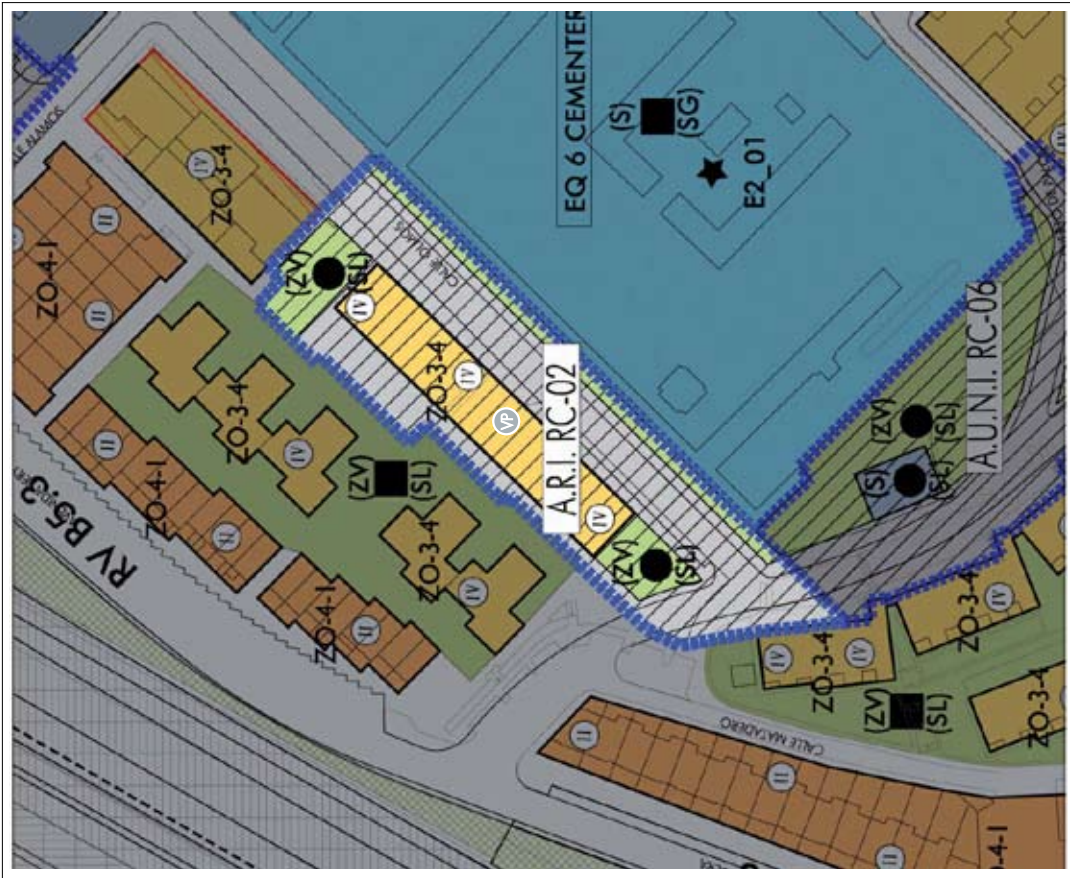
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
--------------------------	--

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

- Fortalecer las relaciones transversales entre las distintas áreas de ciudad, dando continuidad a la calle Anaucaria, actualmente en fondo de saco, y formalizado de un nuevo factado urbano al elemento vial resultante.
- Localización del sistema de espacios libres como elemento de relación entre la nueva pieza residencial propuesto y las promociones colindantes.

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ABR. RC.02 C/ OLIVOS	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.O.	901,80 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	9 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.861 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.456 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.006 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,895 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	450 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	77 viv./has.	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	30 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	0 m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	0 m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	0 m <sup>2</sup>
SISTEMA LOCAL	442 m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	0 m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	2.355 m <sup>2</sup>

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO		AR.3
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA	URB.	
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO.1)	1,15	
ENSUACHE PATRIARCAL (ZO.2)	1,15	
ESPACIO BIOPROTECTORAL (ZO.3)	1	
EXTENSION PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (ZO.4)	1	0,9
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO.5)	1,3	
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5	
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO.9)	0,9	

APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA, m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,6506	2.260,77	251,20
		152,12

V. DETERMINACIONES VINCLANTES...

- Atracción o val del bloque de viviendas resultante.
- Los viviendas protegidas se ubican en la única manzana edificable propuesta. Su concreta localización en dicha manzana se realizará mediante un Estudio de Detalle que debe distribuir el volumen edificable en el interior de la citada manzana al existir además el uso residencial libre.
- Asociado al vial proyectado se reservarán un mínimo de 24 plazas de aparcamiento público.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	864 m <sup>2</sup>
2. TIPOLOGÍA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)	
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	
EXTENSION PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (Z. 4)	864
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)	3.456
ACTIVIDADES ECONÓMICAS. SERVICIOS. TERCIARIOS (ZO. 9)	
3. OBSERVACIONES	

De la edificabilidad asignada a la ZO.3 se destinará, como mínimo, una proporción de 15 m<sup>2</sup> /vivienda o edificabilidad comercial compatible en el mismo conector edificatorio (450 m<sup>2</sup>) tal y como se refleja en las determinaciones urbanísticas generales.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DEFINIR
3. INICIATIVA	1º. CUATRIENIO
4. PLAZOS	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

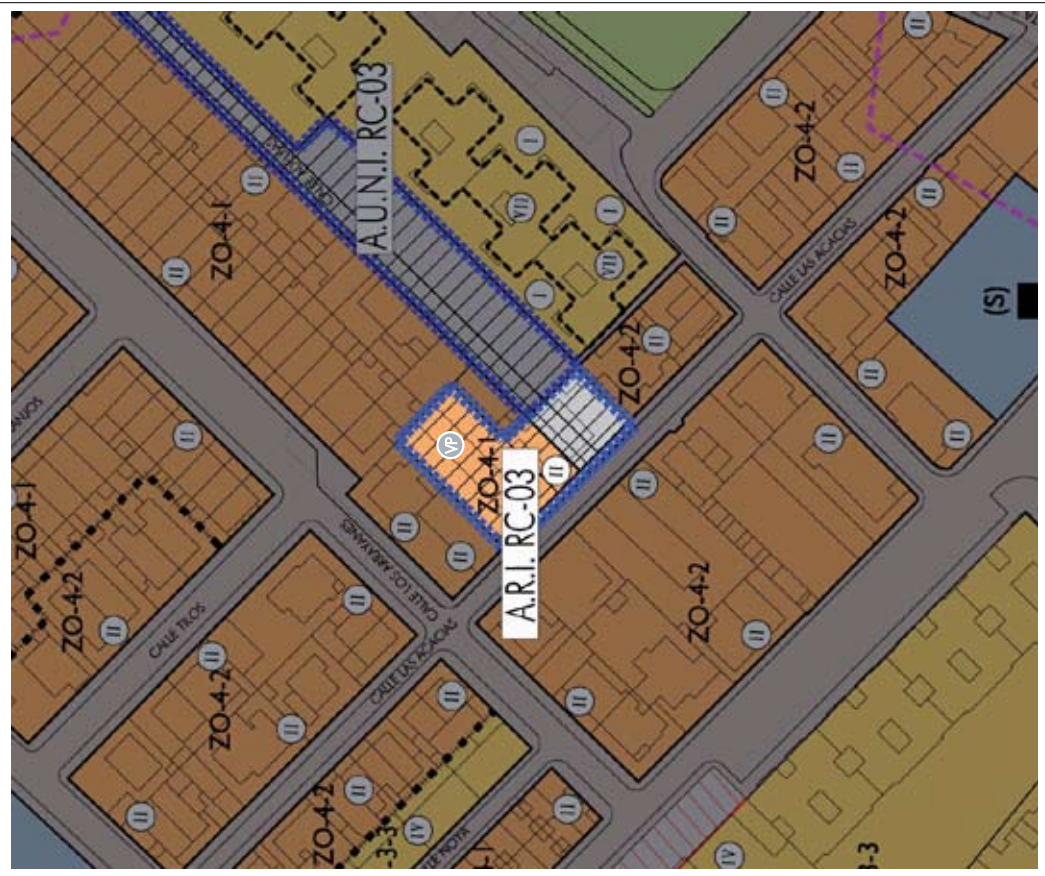
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
--------------------------	--



00020953

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE FORJACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. RC-03 APERTURA C/ ADELFAZ - C/ ACACIAS	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA REHABILITACIÓN	



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	400 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	4

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	818 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	891,62 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	891,62 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	1,09 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	100. vv./has	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	8

**III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>

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

ÁREA DE REPARTO	AR. 3
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	URB.
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)	1,15
ENSUNCHE TRADICIONAL (ZO. 2)	1,15
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	1
EXTENSIÓN PERIFÉRICA MANZANA COMPACTA (ZO. 4)	0,81
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)	1,3
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO. 9)	0,9

APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOBJE (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,6506	478,97	53,22
		28,02

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

- Apertura de vialidad entre la calle Adelfas y calle Las Acacias.
- Los viviendas protegidas se sitúan en la única manzana edificable propuesta. Su concreto localización en dicha manzana se realizará mediante un Estudio de Parcelación que debe distribuir el volumen edificable en el interior de la citada manzana en espas además el uso residencial libre.
- Accedido al vial proyectado se reservan un mínimo de 3 plazas de aparcamiento público.

**DETERMINACIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADA POTESTATIVA)**

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	558 m <sup>2</sup>		
2. TIPOMORFOLOGÍA			
ORDENANZA DE APLICACIÓN			
SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)			
ENSUNCHE TRADICIONAL (ZO. 2)			
EXTENSIÓN PERIFÉRICA MANZANA COMPACTA (ZO. 3)	558	891,62	8
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 4)			ZO. 4.1
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS, TERCIARIOS (ZO. 9)			
3. OBSERVACIONES			

**OTRAS DETERMINACIONES**

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE / URBANIZACIÓN
	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DEFINIR
3. INICIATIVA	2.ª CLATRENIO
4. PLAZOS	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLENTERIAS	
------------------------	--

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARL CR 01 FRENTE PUENTE DE LA CASERÍA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.900,20 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	12 viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.617 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.340,40 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.800,40 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	120 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	540 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	100 viv./has	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	36 viv.

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	81,6 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
VIARIO		SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
		0 m <sup>2</sup>	1.113 m <sup>2</sup>

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR 3
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	URB.
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO 1)	1,15
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO 2)	1,15
EDIFICACIÓN EN RÍOQUE VERTICAL (ZO 3)	1
EXTENSIÓN PERIFÉRICA MANZANA COMPACTA (ZO 4)	1,3
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO 5)	0,5
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO 9)	0,9

APROVECHAMIENTO		CESIÓN AP.	
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SUBJE (UA)	AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,6506	3.336,30	2.117,90	235,32
		983,08	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Introducción de una oferta tipológica plurifamiliar que construya la nueva fachada de la ciudad hacia la avenida de Perey Junquera y hacia la Nacional IV.
- Apertura de viario de la calle Pascual O' Daghuey hasta conectar con la calle San José y San Antonio, donde asociado al mismo se reservará un mínimo de 22 plazas de aparcamiento público.
- Localización de los espacios libres de carácter local conformando un eje de conexión peatonal entre la calle Pascual O' Daghuey y la avenida de Perey Junquera.
- Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para la distribución de aluras de la edificación y para la concreta calificación de las viviendas protegidas en la manzana edificable, que deba distribuir el volumen edificable en el interior de la citada manzana al existir además el uso residencial libre. Esto localización quedará expresamente señalada en el plano que se adjunta con la ficha urbanística.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	1.688 m <sup>2</sup>
-------------------------------	----------------------

2. TIPOLOGÍA

ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO 1)				
EDIFICACIÓN EN RÍOQUE VERTICAL (ZO 3)	1.688	4.340,40	36	ZO 3.2, ZO 3.3
EXTENSIÓN PERIFÉRICA MANZANA COMPACTA (Z 4)				
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO 5)				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS, TERCIARIOS (ZO 9)				

3. OBSERVACIONES

De la edificabilidad asignada a la ZO 3 se destinará, como mínimo, una proporción de 1,5 m<sup>2</sup> /vivienda a edificabilidad comercial compatible en el mismo contenedor edificatorio (540 m<sup>2</sup>) tal y como se refleja en las determinaciones urbanísticas generales.

OTRAS DETERMINACIONES

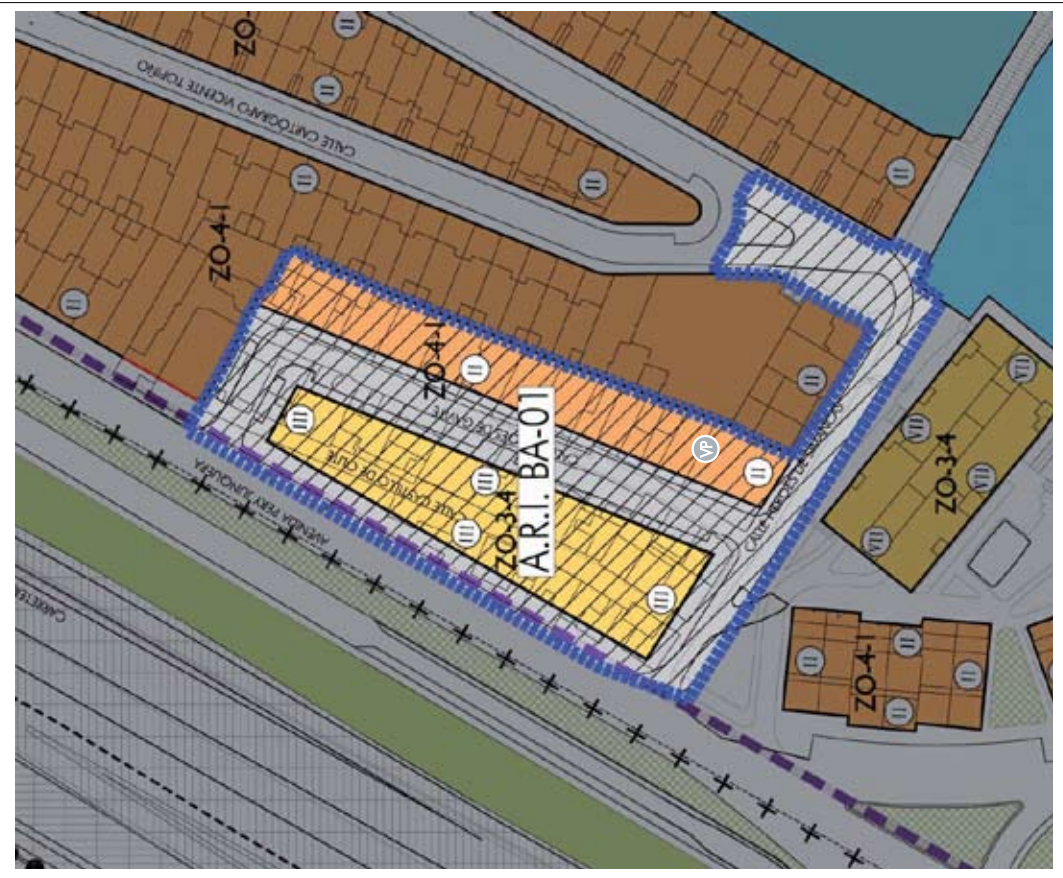
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
3. INICIATIVA	1º CUATRIENIO
4. PLAZOS	
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	





ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. BA. 01 PERY JUNQUERA - CASTILLO DE OUTE	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.620,90 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		16

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.540 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.913 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	5.403 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	510 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	82 vvi./has	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	54

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	0	0	0
					3.579

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO		AR. 3	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA			
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)	URB.	1,15	
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)		1,15	
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)		1	0,76
EXTENSION PERIFERICA. MANZANA COMPACTA (ZO. 4)		1,3	
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)		0,5	
VIVIENDA PROTEGIDA		0,9	
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO. 9)		0,9	

APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,6506	3.829,46	9,75	

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Posición vinculante de la parcela destinada a vivienda plurifamiliar dotado frente a la avenida de Pery Junquera.
- Reurbanización de la calle Heróles de Gavite y su prolongación hasta la avenida de Pery Junquera.
- Las viviendas protegidas se ubicarán en las parcelas destinadas a ocupar la tipología de la zona de ordenanza "Extensión Periférica. Manzana Compacta" identificado en el plano que se adjunta en la ficha urbanística, pudiendo modificarse su posición mediante la redacción de un Estudio de Detalle.
- Asociado al viario proyectado se reservarán un mínimo de 30 plazas de aparcamiento público.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS UICRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2.961 m <sup>2</sup>		
2. TIPO MORFOLOGIA			
ORDENANZA DE APLICACIÓN			
SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)			
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)			
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	1.635	3.924	34
EXTENSION PERIFERICA. MANZANA COMPACTA (Z. 4)	1.326	1.989	20
ACTIVIDADES ECONÓMICAS. SERVICIOS TERCIARIOS (ZO. 9)			

3. OBSERVACIONES

De la edificabilidad asignada a la ZO. 3 se destinará, como mínimo, una proporción de 15 m<sup>2</sup> vivienda o edificabilidad comercial compatible en el mismo contenido edificatorio (510 m<sup>2</sup>) tal y como se refleja en las determinaciones urbanísticas generales.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DEFINIR	PÚBLICA
3. INICIATIVA		
4. PIVAZOS	2.- CUATRENIOS	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

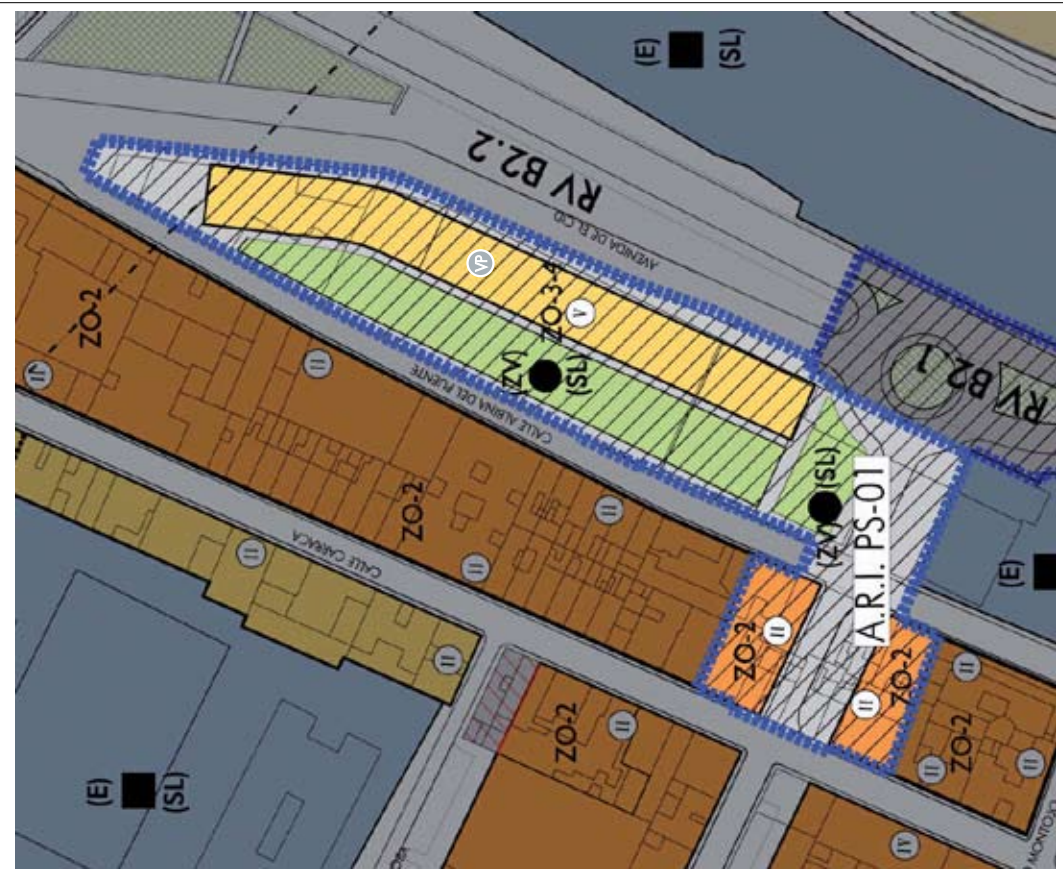
1. CARGAS SUPLENENTARIAS



00020953

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE FORNACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	A.R.I. PS-01 ESTACIÓN DE AUTOBUSES	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	2.246,49 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	22

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.391 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	8.308,30 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7.488,30 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	820 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	100 vti/vts	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	63

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	2,021	0	0	0	2,097

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

- Proyectar una nueva fachada hacia la Avenida de El Cid y hacia el Puente de Nuestro Padre Jesús del Gran Poder que responda adecuadamente al carácter estructural de esta arteria viaria, modificando su actual imagen urbana ante la desaparición de los equipamientos allí implantados.
- Introducción de una oferta tipológica residencial de bloque lineal que convierta la nueva imagen de la ciudad hacia la Avenida del Cid, y posibilite la reconfiguración del sistema de espacios libres del ámbito, introduciendo las dosis adecuadas de aparcamiento y mobiliario urbano.
- Facilitar la conexión viaria entre las calles Juan de Austria y la Avenida del Cid, a través de un puente peatonal que se integre con el sistema de conexión existente con la estación de El Barco de la Cañada.
- Con la finalidad de evitar el monofuncionalismo característico de los crecimientos residenciales de media densidad, se determina la obligación de materializar una oferta de actividades terciario-comerciales que debe consumir, al menos, 15 m<sup>2</sup> construidos/vivienda. Se evitará que la edificabilidad resultante de la aplicación de este parámetro se materialice en parcelas de usos terciario-comerciales exclusivos, favoreciendo su colocalización con contenedores edificatorios de uso dominante residencial.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. OBIE (UA)	AP. SUBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
1,1216	7,281,38	6,451,34	716,81	113,23

- Apertura de la conexión viaria entre la calle Juan de Austria y la Avenida del Cid.
- Incluir una oferta de actividades terciario-comerciales de, al menos, 15 m<sup>2</sup> construidos/vivienda que habrán de materializarse, preferentemente, como usos complementarios en aplicaciones de uso dominante residencial.
- Evitar los usos terciario-comerciales exclusivos, facilitando la edificabilidad destinada a tipología de vivienda plurifamiliar en Bloque Vertical, dando preferencia al uso residencial libre.
- Estudio de para distribuir el volumen edificable en el interior de la citada manzana al existir ordenado el uso residencial libre.
- Asociado al nuevo viario proyectado y a las calles Albina del Puente y Avenida de El Cid, se reservarán un mínimo de 50 plazas de aparcamiento público.

DETERMINACIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO				2.273 m <sup>2</sup>
2. TIPOMORFOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
CONTINUIDAD URBANA (ZO. 1)	743	1,188,8	11	ZO.2
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)	1.530	7,119,5	52	ZO.3.4
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)				
EXTENSIÓN PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (Z. 4)				
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS. SERVICIOS. TERCIARIOS. (ZO. 9)				

De la edificabilidad asignada a la ZO. 3 se destinará, como mínimo, una proporción de 15 m<sup>2</sup> vivienda o edificabilidad comercial compatible en el mismo contenedor edificatorio (820 m<sup>2</sup> tdi) y como se refleja en las determinaciones urbanísticas generales.

OTRAS DETERMINACIONES

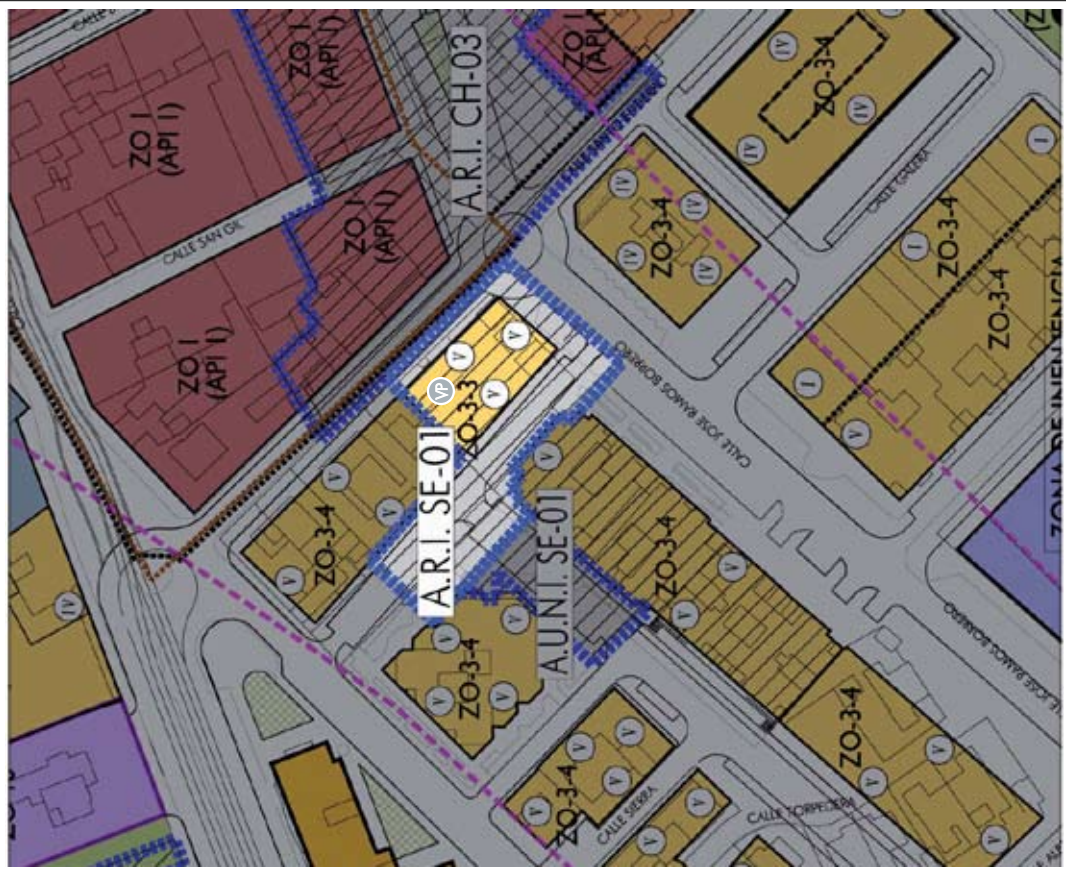
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DEFINIR
3. INICIATIVA	1º CUATRIENIO
4. PLAZOS	

III. CARGAS URBANÍSTICAS

- 1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ABR. SE-01	C/ JOSÉ RAMOS BORRERO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.O.	448,29	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	5	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	1.563	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	
3. EDIFICABILIDAD	1,10	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	95	vw/has
5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1,719,3	m <sup>2</sup>
5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1,494,3	m <sup>2</sup>
5.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	225	m <sup>2</sup>
6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	15	vw.

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	0	0	1,101

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR.6
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	URB.
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO.1)	1,15
ENSINCE TRADICIONAL (ZO.2)	1,15
ENSINCE TRADICIONAL (ZO.3)	1
EXTENSION PERIFÉRICA MANZANA COMPACTA (ZO.4)	1
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO.5)	1,3
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,5
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO.9)	0,9

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Racionalizar el sistema de espacios edificables, completando el manzanario existente mediante operaciones de vivienda plurifamiliar que contribuyan al sellado de medianeros visos existentes, formalizando la fachada hacia la calle José Ramos Borrero.
- Mejora de la accesibilidad interna del ámbito mediante operaciones que impliquen un mayor grado de seguridad vial, estableciendo en adecuadas conexiones peatonales y rodadas entre las calles Luis de Milena, José Ramos Borrero y Torpedera.

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- La posición de la parcela destinada a uso residencial, sellando la medianera visos y finalizando la construcción de la fachada urbana o la calle José Ramos Borrero.
- La reurbanización del viario de conexión entre la calle Luis de Milena y José Ramos Borrero, posibilitando el acceso rodado y formalizando adecuadamente el espacio destinado a estacionamiento de vehículos.
- Diseño del nuevo viario dejando prevista su conexión con la calle Torpedera.
- Su concreto localización en dicha manzana se realizará mediante un Estudio de Detalle que debe distribuir el volumen edificable en el interior de la citada manzana al existir además el uso residencial libre.
- Asociado al nuevo viario proyectado se reservará un mínimo de 12 plazas de aparcamiento público.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	462	m <sup>2</sup>
2. TIPO MORFOLÓGICA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO.1)		
ENSINCE TRADICIONAL (ZO.2)		
ENSINCE TRADICIONAL (ZO.3)	462	1,719,30
EXTENSION PERIFÉRICA MANZANA COMPACTA (ZO.4)		
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO.5)		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS, TERCIARIAS (ZO.9)		

3. OBSERVACIONES  
De la edificabilidad asignada a la ZO 3 se destinará, como mínimo, una proporción de 15 m<sup>2</sup> /vivienda o edificabilidad comercial compatible en el mismo contenedor edificatorio (225 m<sup>2</sup>) tal y como se refleja en las determinaciones urbanísticas generales.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DEFINIR
3. INICIATIVA	1º CUATRIENIO
4. PLAZOS	
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	





ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ABR. SE 03 PLAZA TERCO ARMADA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.O.	770,98 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	7

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.676 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.943,60 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.568,60 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	11,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	37,5 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	93 v.v./has	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	25

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	0 m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	0 m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	0 m <sup>2</sup>
SISTEMA LOCAL	0 m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	0 m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	1.326 m <sup>2</sup>

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR.6
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	URB.
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO.1)	1,15
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO.2)	1,15
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO.3)	1,15
EXTENSIÓN PERIFÉRICA MANZANA COMPACTA (ZO.4)	1
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO.5)	1,3
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,5
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO.9)	0,9

APROVECHAMIENTO		EXCESOS AP.	
AP. MEDIO (UA. m <sup>2</sup> )	2.275,03	AP. SOBRIE (UA)	186,28
AP. OBIE (UA)	1.476,48	CESIÓN AP. (UA)	412,27

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

- Completar el manzanario existente en el ámbito de la Plaza Tercero Armado, hoy espacio público destinado exclusivamente al estacionamiento de vehículos, generando un nuevo sistema de espacios edificables que finalice las actuaciones residenciales existentes, garantice el sellado de las medianeras vistas, regulante la alineación exterior de la edificación y genere la nueva fachada urbana hacia la calle San Quirín.
- Reurbanización de la calle San Quirín, regularizando su trazado y formalizando adecuadamente la detección de aparcamientos asociada a este eje viario.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	1.150 m <sup>2</sup>		
2. TIPOLOGÍA			
ORDENANZA DE APLICACIÓN			
SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)			
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)			
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	1.150	2.943,60	25
EXTENSIÓN PERIFÉRICA MANZANA COMPACTA (Z. 4)			ZO.3.3.
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO.5)			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS TECNOLÓGICOS (ZO. 9)			

3. OBSERVACIONES

De la edificabilidad asignada a la ZO.3 se destinará, como mínimo, una proporción de 15 m<sup>2</sup> vivienda o edificabilidad comercial compatible en el mismo contenido edificatorio (375 m<sup>2</sup>) tal y como se refleja en las determinaciones urbanísticas generales.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	OPCIONAL	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	EMPROPIACIÓN PÚBLICA		
3. INICIATIVA			
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO		

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLENTEARIAS	
-------------------------	--



00020953

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X
3. TIPO DE REFORMA		



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	2.106,36	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	21	viv

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.676	m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	8.011,20	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7.021,20	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	1,20	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	990	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	100	viv/has	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	66	viv.

**III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	709	0	0	0	4.967

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

ÁREA DE REPARTO: AR 6

COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGIA	URB.
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO 1)	1.15
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO 2)	1.15
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO 3)	1
EXTENSIÓN PERIFÉRICA, MANZANA COMPACTA (ZO 4)	0,8075
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO 5)	1,3
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO 9)	0,9

APROVECHAMIENTO		EXCESOS AP.	
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOBIE (UA)	CESIÓN (UA)	(UA)
0,6961	5.538,66	4.182,44	464,72
			89,150

**V. DETERMINACIONES VINCLANTES.**

- La apertura del eje viario de conexión entre las calles Luis de Milena y José Ramos Borrero.
- Las viviendas protegidas se ubican en la única manzana edificable apropiada. Su concreta localización en dicha manzana se realizará mediante un Estudio de Detalle que debe distribuir el volumen edificable en el interior de la citada manzana al existir además el uso residencial libre.
- Asociado al nuevo viario proyectado se reservarán un mínimo de 40 plazas de aparcamiento público.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

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

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO		SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	TIPOLOGÍAS PERMITIDAS
2. TIPOLOGIA		ORDENANZA DE APLICACIÓN			
		CONSULTA HISTÓRICO (ZO 1)			
		EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO 3)	1000	8.011,20	66
		EXTENSIÓN PERIFÉRICA, MANZANA COMPACTA (ZO 4)			ZO 3.4
		MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO 5)			
		ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS, TERCIARIOS (ZO 9)			

**3. OBSERVACIONES**

De la edificabilidad asignada a la ZO 3 se destinará, como mínimo, una proporción de 1,5 m<sup>2</sup> /vivienda o edificabilidad comercial compatible en el mismo contenido edificatorio (990 m<sup>2</sup>) tal y como se refleja en las determinaciones urbanísticas generales.

**OTRAS DETERMINACIONES**

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

ESTUDIO DETALLE		P. URBANIZACIÓN	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	A. DEFINIR	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		2.º CUATRENIUM	
3. INICIATIVA			
4. PLAZOS			

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

- 1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

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

- Sustitución de la edificación comercial existente, diseñando un nuevo tejido urbano que recupere la "calidad" interior de este tipo de la ciudad reforzando las conexiones viarias entre la Calle Real Luis de Milena y la calle José Ramos Borrero, de manera que se produzca una mejor canalización de los flujos de tráfico hacia la zona sur de San Fernando, actualmente estrangulados en su encuentro con el eje histórico que representa la Carretera de Compostela y no resueltos con el desarrollo de la rotonda prevista en la calle Luis de Milena por la UE 48 del Plan General de 1992.
- Introducción de una oferta tipológica de vivienda plurifamiliar, que conforme la fachada al nuevo eje viario de conexión entre las calles Luis de Milena y José Ramos Borrero.

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. SE 05 BATERÍA AITA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	17.352,05 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO				Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	173

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	42.251 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	39.899,1 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	34.704,1 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,94 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	5175 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	81 vv./has	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	342

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
13.247 m <sup>2</sup>	871 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.080 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	16.572 m <sup>2</sup>

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO		AR.Z	
COEFICIENTES		USO Y TIPOLOGÍA	
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO.1)	1,15	URB.	1,15
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO.2)	1,15		
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO.3)	1,1		
EXTENSION PERIFERICA. MANZANA COMPACTA (ZO.4)	1,1		
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO.5)	1,3		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5		
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO.9)	0,9		

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES

APROVECHAMIENTO		CESIÓN		EXCESOS AP.	
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOBIE (UA)	AP. (UA)	AP. (UA)	(UA)	(UA)
0,7263	30.685,58	27.617,02	3.068,56	0	0

- La posición de las parcelas destinadas a uso residencial, formalizando la nueva fachada urbana hacia el "parque arqueológico". Incluir una oferta de actividades terciario-comerciales de, al menos, 15 m<sup>2</sup> construidos/vivienda que habrán de materializarse, preferentemente, como usos complementarios en edificaciones de uso dominante residencial.
- Las viviendas protegidas se ubicarán en los accesos de los bloques plurifamiliares en bloques verticales que conformen el frente del parque arqueológico y o la Avenida de la Constitución, pudiendo modificarse su posición mediante la redacción de un Estudio de Detalle. Esta localización queda expresamente señalada en el plano que se adjunta con la ficha urbanística.
- Asociado al viario proyectado se reservarán un mínimo de 215 plazas de aparcamiento público.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO						10.481 m <sup>2</sup>
2. TIPOMORFOLOGÍA						
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA		
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO.2)	10.220	39,474,10	338	ZO 3.1, ZO 3.4		
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO.3)	261	405	4	ZO 4.1		
EXTENSION PERIFERICA. MANZANA COMPACTA (Z.4)						
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO.5)						
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS, TERCIARIAS (ZO.9)						

- 3. OBSERVACIONES
- De la edificabilidad asignada a la ZO 3 se destinará, como mínimo, una proporción de 15 m<sup>2</sup> /vivienda o edificabilidad comercial compatible en el mismo contenedor edificatorio (5175 m<sup>2</sup>) tal y como se refleja en los determinaciones urbanísticas generales.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

ESTUDIO DETALLE	PLURIBANIZACION
1 INSTRUMENTO DE DESARROLLO	OPCIONAL X
2. SISTEMA DE ACTUACION	A. DEFINIR PÚBLICA
3. INICIATIVA	2.- CUATRIENIO
4. PLAZOS	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
--------------------------	--



00020953

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. AR 01	C/ TENIENTE DE NAVIO SARRIA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA AVPO:	2. 2.008,67 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO				Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	29

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	7.458,12 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	9.695,55 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	9.695,55 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	
4. DENSIDAD	100 viv./has	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	74

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

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>
4.829	0	0	0	1.413,04	
SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>

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

- Mejorar la permeabilidad del ámbito y su entorno más próximo, fomentando la adecuada integración de la nueva ordenación propuesta con las actuaciones residenciales unitarias colindantes. El diseño de los espacios públicos de relación (sistema viario peatonal, y sistema de espacios libres) fomentará la conectividad entre las distintas áreas de ciudad.
- Incorporación de una oferta tipológica de vivienda plurifamiliar, que posibilite la colación en el mismo contenedor edificatorio de usos residenciales compatibles, generando tejidos de ciudad con riqueza y diversidad de usos.
- La edificación o edificaciones se dispondrán alineadas en parcela respetando las separaciones necesarias con las propiedades colindantes.

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO	AP. OBIE	AP. SUBIE	CESIÓN	EXCESOS AP.
(UA. m <sup>2</sup> )	(UA)	(UA)	(UA)	(UA)
1.105	8.241,23	7.417,11	824,12	0

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

- Conexión viario preferentemente peatonal con la Calle Real a través de la reurbanización de la calle Teniente de Navío Sarria
- Las viviendas protegidas se ubicarán en las parcelas que se señalan en el plano de la presente licita, pudiendo modificarse su posición mediante la redacción de un Estudio de Detalle.
- Se opta a la presente actuación de la adscripción de aparcamiento público, al proyectarse el viario que garantiza la accesibilidad a la operación residencial, con carácter preferentemente peatonal en consistencia con la zona verde colindante.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA**

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

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO		SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
1.216,08 m <sup>2</sup>		1.216,08	9.695,55	71	ZO 3.5
2. TIPO MORFOLOGÍA	ORDENANZA DE APLICACIÓN				
	ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)				
	EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)				
	EXTENSIÓN PERIFERICA. MANZANA COMPACTA (Z. 4)				
	MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)				
	ACTIVIDADES ECONÓMICAS. SERVICIOS TERCIARIOS (ZO. 9)				
3. OBSERVACIONES					

**OTRAS DETERMINACIONES**

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

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	OPCIONAL	X
3. INICIATIVA	COMPENSACIÓN	
4. PLAZOS	1º CUATRIMESTRO	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
--------------------------	--

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CA.01 C/ ANTONIO RODRIGUEZ	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.O.	2.694,96 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	27

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	11.229 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	8.983,2 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	8.983,2 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	79 viv./has.	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	89

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	0 m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	0 m <sup>2</sup>
SISTEMA LOCAL	0 m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	1.324 m <sup>2</sup>
VARIO		SISTEMA GENERAL	0 m <sup>2</sup>
		SISTEMA LOCAL	3.658 m <sup>2</sup>

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

ÁREA DE REPARTO	AR.9
COEFICIENTES	
USO TIPOLOGÍA	URB.
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO.1)	1,15
ENSUACHE TRADICIONAL (ZO.2)	1,15
ENSUACHE TRADICIONAL (ZO.3)	1,15
EXTENSION PERIFÉRICA MANZANA COMPACTA (ZO.4)	1
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO.5)	1,3
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,6
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO.9)	0,9

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (UA. m <sup>2</sup> )	AP. OBIE (UA)	AP. SURBE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,5763	6.891,24	5.824,14	6471,3	419,97

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA**

- Racionalizar el sistema de espacios edificables de este sector de la ciudad, mediante actuaciones sobre suelos de uso industrial que quedan hoy obsoletos e inaccessibles dentro del tejido residencial donde se implantan. La liberación de estos suelos permite redefinir y completar el manzanario existente, mediante operaciones de sustitución edificatoria y transformación tipológica.
- Regeneración y reedificación de los espacios colectivos, resultantes, con la incorporación de nuevos elementos al sistema de espacios libres de carácter local.
- Introducción equilibrada de piezas dotacionales de pequeña escala, localizadas estratégicamente en relación con el viento y los espacios libres con el fin de conformar áreas de concentración de actividad que aporten signos referenciales al paisaje urbano.
- Fortalecimiento de la permeabilidad del sector, mediante operaciones de nuevos aperturas de viento, que mejoren las conexiones de este ámbito con las principales arterias de comunicación del sur de la ciudad.

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES**

- El establecimiento de la continuidad de las calles Antonio Rodríguez y Hermanos La Salle.
- La localización de las parcelas destinadas a formar parte del sistema de equipamientos y espacios libres de carácter local.
- Las viviendas protegidas se ubicarán en las manzanas que conforman el frente a la parcela dotacional propuesta, pudiendo modificarse su posición mediante la reedificación de un Estado de Doblete. Esta localización quedará expresamente señalada en el plano que se adjunta con la ficha urbanística.
- Asociado al viento proyectado se reservará un mínimo de 50 plazas de aparcamiento público.

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

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	6.247 m <sup>2</sup>
2. TIPOMORFOLOGÍA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)	
ENSUACHE TRADICIONAL (ZO. 2)	
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	6.247
EXTENSION PERIFÉRICA MANZANA COMPACTA (ZO. 4)	8.983,20
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)	89
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS, TERCARIOS (ZO. 9)	
3. OBSERVACIONES	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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

**OTRAS DETERMINACIONES**

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	OPCIONAL
3. INICIATIVA	A. DEFINIR
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO



00020953

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ABR. CA 02 C/ CERRO DE LOS ÁNGELES	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.O.	900,96 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	9

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.754 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.003,2 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.003,2 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	80 viv./has	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	30

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>
0	11.189	0	648	0	73
SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>
0	0	0	0	0	0

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

ÁREA DE REPARTO		AB 9	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA		URB.	
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO 1)	1,15		
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO 2)	1,15		
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO 3)	1,15		
EXTENSION PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (ZO 4)	1	0,95	
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO 5)	1,3		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5		
ACT. ECONÓMICAS, ABIERTAS O CERRADAS (ZO 9)	0,9		

APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)
0,57,63	2.425,08	1.947,09
		216,34
		261,65
		EXCESOS AP. (UA)

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES..**

- La localización de las parcelas destinadas a formar parte del sistema de espacios públicos y equipamientos de carácter local en posiciones centinales del área, en el perímetro de las viviendas protegidas.
- Las viviendas protegidas se ubicarán en la única manzana edificable proyectada. Su concreto localización en dicha manzana se realizará mediante un Estudio de Detalle que debe distribuir el volumen edificable en el interior de la citada manzana al existir además el uso residencial libre.
- Se exige de la donación de aparcamiento público, al proyectarse el espacio central del ámbito como espacio libre público de coexistencia con el acceso peatonal a la manzana residencial.

**DETERMINACIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)**

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2.002 m <sup>2</sup>
2. TIPO MORFOLOGÍA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)	
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)	
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	2.002
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 4)	
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS TERCIARIOS (ZO. 9)	
3. OBSERVACIONES	

**OTRAS DETERMINACIONES**

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

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DEFINIR	
3. INICIATIVA	2.º CUATRIENIO	
4. PLAZOS		

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.O.	900,96 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	9

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.754 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.003,2 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.003,2 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	80 viv./has	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	30

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>
0	11.189	0	648	0	73
SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>
0	0	0	0	0	0

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

ÁREA DE REPARTO		AB 9	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA		URB.	
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO 1)	1,15		
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO 2)	1,15		
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO 3)	1,15		
EXTENSION PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (ZO 4)	1	0,95	
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO 5)	1,3		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5		
ACT. ECONÓMICAS, ABIERTAS O CERRADAS (ZO 9)	0,9		

APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)
0,57,63	2.425,08	1.947,09
		216,34
		261,65
		EXCESOS AP. (UA)

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES..**

- La localización de las parcelas destinadas a formar parte del sistema de espacios públicos y equipamientos de carácter local en posiciones centinales del área, en el perímetro de las viviendas protegidas.
- Las viviendas protegidas se ubicarán en la única manzana edificable proyectada. Su concreto localización en dicha manzana se realizará mediante un Estudio de Detalle que debe distribuir el volumen edificable en el interior de la citada manzana al existir además el uso residencial libre.
- Se exige de la donación de aparcamiento público, al proyectarse el espacio central del ámbito como espacio libre público de coexistencia con el acceso peatonal a la manzana residencial.

**DETERMINACIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMORIZADOS)**

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2.002 m <sup>2</sup>
2. TIPO MORFOLOGÍA	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
ORDENANZA DE APLICACIÓN	
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)	
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)	
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	2.002
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 4)	
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS TERCIARIOS (ZO. 9)	
3. OBSERVACIONES	

**OTRAS DETERMINACIONES**

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

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DEFINIR	
3. INICIATIVA	2.º CUATRIENIO	
4. PLAZOS		

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CA. 04 LA ALBENDA	X
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

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

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMERORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	21.166 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.079,84 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	5.079,84 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	14,9 viv./has	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	31 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	0	0	8.557

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

ÁREA DE REPARTO		AR. 1.4
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA		
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)	URB.	1.15
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)		1.15
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)		1
EXTENSION PERIFÉRICA, MANZANA COMPACTA (ZO. 4)		1
MANZANA CON EDIFICACIÓN ASIMÉTRICA (ZO. 5)		1.3
VIVIENDA PROTEGIDA		0.5
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO. 9)		0.9

APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SOB. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0.312	5.843,41	640.388
		0

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES..**

- La regulación del viario central de conexión con la Carretera de Compostelo y el sector de Cañaleras-Buen Pastor.
- Las nuevas conexiones viarias propuestas graficadas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
- Podrán admitirse parcelas de tamaño inferior a la mínima establecida para la ZO-5 hasta alcanzar el número máximo de viviendas. Las manzanas colindantes con el SUO-01 Huerta de San Joaquín podrán alinearse a viál, así como edosarse a las medianas colindantes.
- Asociado al viario proyectado se reservarán un mínimo de 100 plazas de aparcamiento público.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMERORIZADA POTESTATIVA**

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

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO		12.609 m <sup>2</sup>		
2. TIPOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MÁX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)				
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)				
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)				
EXTENSION PERIFÉRICA, MANZANA COMPACTA (Z. 4)				
MANZANA CON EDIFICACIÓN ASIMÉTRICA (ZO. 5)	12.609	5.079,84	31	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS TÉCNICOS (ZO. 9)				
3. OBSERVACIONES				

**OTRAS DETERMINACIONES**

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

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN	
3. INICIATIVA		
4. PLAZOS	1º CUATRIMENIO	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARR. CA.05 CAMPOSOTO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.O.	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	v/v

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.1.	41.243 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	9.922,32 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	9.922,32 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	14,9 v/s/ha	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	61 v/v

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4.540 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.437 m <sup>2</sup>	8.245 m <sup>2</sup>

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

ÁREA DE REPARTO	AR.15
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	URB.
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO.1)	1.15
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO.2)	1.15
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO.3)	1
EXTENSION PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (ZO.4)	1
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO.5)	1.3
VIVIENDA PROTEGIDA	0.5
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO.9)	0.9

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

- Reconocimiento del asentamiento residencial, de carácter disperso e irregular, localizado en los terrenos de transición entre el acortamiento de Camposoto y la ciudad consolidada, con la finalidad de incorporarlo a los procesos de reforma interior previstos para la ciudad y revertir así, su carácter marginal y precario.
- Equipamiento de la trama existente y mejora de la permeabilidad del ámbito, mediante la completación del tramo 3 del 'Nuevo Eje Transversal' Sur (SG RVB11) y la regularización del trazado y la sección del sistema vial capilar existente, y la medida de atender las conexiones transversales existentes y de reforzarlas acorde con la tipología edificatoria implantada en este área de la ciudad.
- Incorporación en la escena urbana actual de elementos que garanticen la cobertura dotacional del sector, generando áreas de espacio colectivo, que se consoliden como los referentes espaciales del tejido residencial existente, hasta hoy anónimo y carente de elementos estructurantes que lo enriquezcan y diversifiquen.

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

APROVECHAMIENTO		CESIÓN	
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SUBIE (UA)	AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,312	12.899,02	11.609,12	1.289,90

- Los terrenos incluidos en la zona de seguridad próxima de las instalaciones militares de Camposoto, serán destinados a viales, así como a otros usos públicos no incompatibles con el eficaz funcionamiento de las instalaciones militares.
- La posición del sistema local de equipamiento reforzando el carácter estructural de la Carretera de Camposoto y del 'Nuevo Eje Transversal' Sur (SG RV B11) y la regularización del trazado y la sección del sistema vial capilar existente, y la medida de atender las conexiones transversales existentes y de reforzarlas acorde con la tipología edificatoria implantada en este área de la ciudad.
- Formalización del tramo 3 del nuevo Eje Transversal Sur (SG RV B11). El trazado de este Sistema General Vial podrá ser ajustado en el Proyecto de Urbanización con la finalidad de evitar las afectaciones a las edificaciones colindantes. Así mismo se admitirá, con esta misma finalidad, que mediante la formulación de un Plan Especial, su trazado pueda desplazarse hacia los terrenos colindantes pertenecientes al Ministerio de Defensa, si este autoriza expresamente este ajuste.
- El trazado del sistema vial gratuito en los planes de Ordenación FormORIZADA, donde se reservará un mínimo de 50 plazas de aparcamiento público.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESTATIVA**

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

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	25.101 m <sup>2</sup>			
2. TIPO MORFOLÓGICA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO.1)				
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO.2)				
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO.3)				
EXTENSION PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (Z.4)	25.101	9.922,32	61	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS. SERVICIOS TERCIARIOS (ZO.9)				
3. OBSERVACIONES				

**OTRAS DETERMINACIONES**

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

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	X	ESTUDIO DETALLE	X	P. URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		COOPERACIÓN			
3. INICIATIVA					
4. PLAZOS		1º CUATRIMESTRE			

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

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

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. GA.01 PUERTO DE GALLINERAS I	X
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.979,95 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		20

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	12.697 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.615,20 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	6.599,84 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1.015,36 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	51,5 vti./ha	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	65

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>
0	6.676	0	3.420	0	0
SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>
0	0	0	0	0	0

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO

COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	URB.
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO.1)	1.15
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO.2)	1.15
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO.3)	1
EXTENSION PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (ZO.4)	1
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO.5)	1.3
VIVIENDA PROTEGIDA	0.5
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO.9)	0.9

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,514	6.523,69	5.871,32	652,37	0

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- La compleción del tramo 1 del Sistema General Vario (RV B1), Ronda del Estero y del tramo 8 del Sistema General Vario (RV B11) Eje Transversal Sur.
- El Proyecto de Urbanización de la actuación prevista, antes de su aprobación, deberá contar con informe de la Agencia Pública de Fuentes de Andalucía.
- Las viviendas protegidas se ubicarán en la única manzana edificable propuesta de uso residencial, su concreta localización en dicha manzana se realizará mediante un Estudio de Ordenación que debe distribuir el volumen edificable en el interior de la ciudad manzana o en el exterior de ella en parcelas libres de uso residencial público.
- Adscrito a la Avenida Coyo Junco Diego, al nuevo vial proyectado y a la zona verde prevista, se restaurarán un mínimo de 40 placas de aparcamiento público.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUGATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO		SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
2. TIPOMORFOLOGÍA		2.594	7.615,20	65	ZO 3.1
ORDENANZA DE APLICACIÓN					
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)					
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)					
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)					
EXTENSION PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (Z. 4)					
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)					
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS TERCIARIOS (ZO. 9)					

3. OBSERVACIONES

De la edificabilidad asignada a la ZO 3 se destinará, como mínimo, una proporción de 15 m<sup>2</sup> /vivienda a edificabilidad comercial compatible en el mismo contenedor edificatorio (1.015,36 m<sup>2</sup>) tal y como se refleja en las determinaciones urbanísticas generales.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE   P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	X
3. INICIATIVA	EMPROPIACIÓN
4. PLAZOS	2.- CUATRENIUM

III. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
--------------------------	--



00020953

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. GA.02 PUERTO DE GALLINERAS 2	X
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	23.239 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	10.457,55 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Act. Económicas	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	vv./Has.	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	vv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>
51.146	853	40208	1903	2.039	
SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>
0	0	0	0	0	

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO

COEFICIENTES		AR. 11	
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)	URB.		
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)	1.15		
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	1.15		
EXTENSION PERIFERICA. MANZANA COMPACTA (ZO. 4)	1		
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)	1.3		
VIVIENDA PROTEGIDA	0.5		
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO. 9)	0.9		

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Reactivar la oferta lúdica del ámbito, transformando las condiciones actuales del Puerto de Gallineras mediante la creación de una nueva área de actividad para la ciudad, donde convivan nuevas actividades económicas (hoteles-comerciales) con las de esparcimiento, náutico-deportivas y de observación de la naturaleza, propias de la actividad portuaria colindante.
- Formalización de las nuevas actividades económicas previstas en un contenedor edificatorio, que se convierta en un nuevo hito visual para la ciudad, que se convierta en el elemento espacial de enlace de la Ronda del Estero y el Ronda de Gallineras, en el límite del Puerto de Gallineras. Como consecuencia de esta transformación, el Sistema General de Espacios Libres que constituye el Parque Lineal de Gallineras (PS. 5).
- Formalización del tramo final del nuevo Eje Transversal Sur (SG RV B.11) hasta su conexión con la Ronda del Estero (SG RV B.1)
- Mejora de la permeabilidad hacia el Puerto de Gallineras estableciendo nuevas conexiones con los principales ejes articuladores de la ciudad (Ronda del Estero y nuevo Eje Transversal Sur), que sitíen este sistema general en una posición de óptima accesibilidad, que revitalice su relación con la ciudad.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- La completación del tramo final del Sistema General Vario RV B11 -Eje Transversal Sur y la formalización del Sistema General de Espacios Libres PS.5 "Parque Lineal de Gallineras".
- La posición del Sistema General de Equipamientos "EQ.19. Área Dotacional de Gallineras" en coincidencia con el Puerto de Gallineras.
- El Proyecto de Urbanización de la actuación previsto, antes de su aprobación, deberá contar con informe de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía.
- Asociado al nuevo vial proyectado, al Área Dotacional EQ.19 y a la zona verde colindante, se reservarán un mínimo de 52 plazas de aparcamiento público.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	9.252 m <sup>2</sup>			
2. TIPO MORFOLÓGICA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)				
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)				
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)				
EXTENSION PERIFERICA. MANZANA COMPACTA (Z. 4)				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS. SERVICIOS TERCIARIOS (ZO. 9)	9.252	10.457,55		ZO.9.1
3. OBSERVACIONES				

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
--------------------------	--

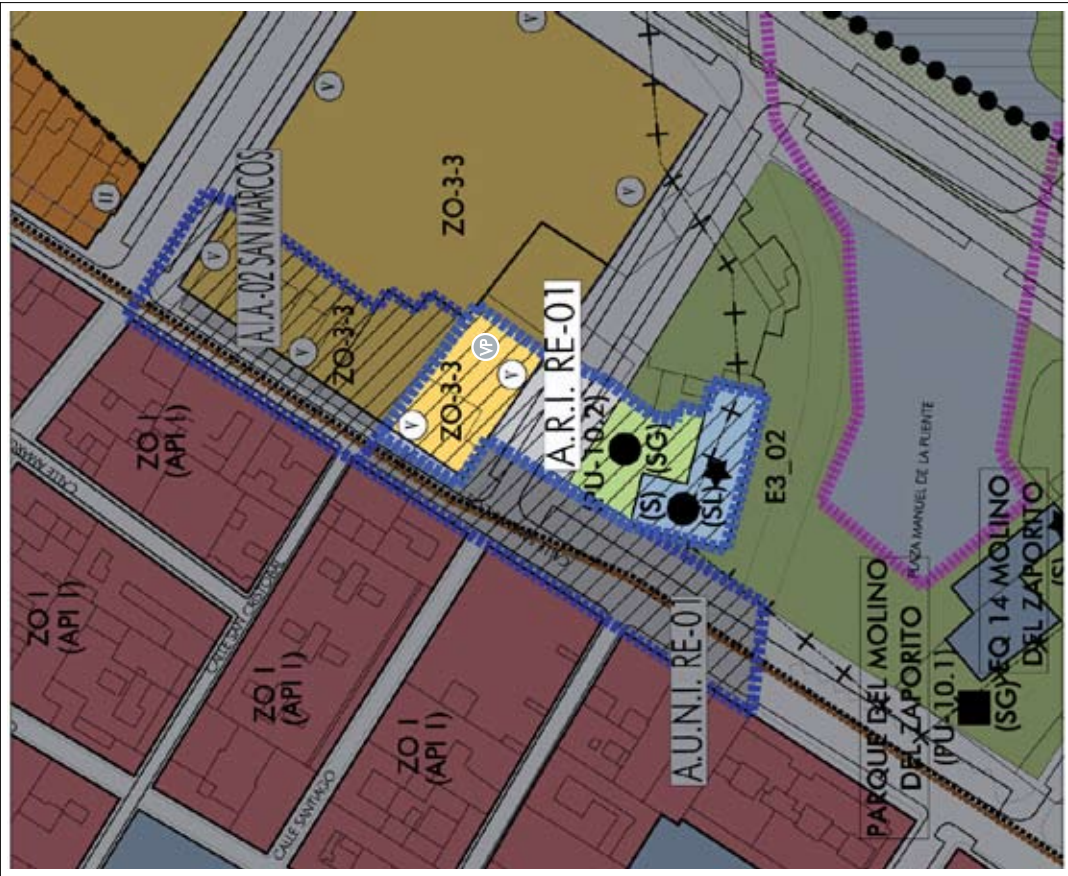
OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
A. DEFINIR	
2.º CUATRENIUM	

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. RE-01 CAÑO DEL ZAPORITO	X
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	510,03 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	5

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	1.774 m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.040,10 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1.700,10 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	11,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	340 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	100 viv./has	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	17

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
457 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	439 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	489 m <sup>2</sup>

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR.12
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO.1)	URB.
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO.2)	1.15
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO.3)	1.15
EXTENSION PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (ZO.4)	1
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO.5)	1.3
VIVIENDA PROTEGIDA	0.5
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO.9)	0.9

APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)
0,9871	1.751,09	1.575,98
		175,11

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Completación del SG de Espacios Libres Parque del Molino del Zaporto. (PU 10.2)
- La apertura de vial entre la Ronda del Estero y Calle San Marcos.
- Las viviendas protegidas se ubicarán en la única manzana edificable propuesta de uso residencial. Su concreta localización en dicha manzana se realizará mediante un Estudio de Detalle que debe distribuir el volumen edificable en el interior de la misma manzana o existir además el uso residencial libre.
- Adecuado al nuevo vial proyectado, se reservará un mínimo de 10 plazas de aparcamiento público.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	489 m <sup>2</sup>		
2. TIPOMORFOLOGÍA			
ORDENANZA DE APLICACIÓN			
SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)			
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)			
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	489	2.040,10	17
EXTENSION PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (Z. 4)			ZO 3.3
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS. SERVICIOS TERCIARIOS (ZO. 9)			

De la edificabilidad asignada a la ZO 3 se destinará, como mínimo, una proporción de 15 m<sup>2</sup>/vivienda a edificabilidad comercial compatible en el mismo conteo neto edificatorio (730 m<sup>2</sup>/td) y como se refleja en las determinaciones urbanísticas generales.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.	
ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DEFINIR
3. INICIATIVA	
4. PLAZOS	2.- CUATRENIOS

III. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
--------------------------	--



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	<b>ARI. BS 02 CAÑO HERRERA</b>
3. TIPO DE REFORMA		X



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

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

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	31.379	m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	10.117,23	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Actividad económica		5.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,3243	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2 MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	10.117,23	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD		viv./has	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0	viv.

**III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
17.589	0	0	0	3.578	0

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

ÁREA DE REPARTO	AR 13
COEFICIENTES	
USO Y TIPOLOGÍA	LIBR.
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)	1.15
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)	1.15
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	1
EXTENSIÓN PERIFÉRICA, MANZANA COMPACTA (ZO. 4)	1
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)	1.3
VIVIENDA PROTEGIDA	0.5
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO. 9)	0.9

APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP. SOBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)
0,2902	8.194,96	910,55
		EXCESOS AP. (UA)
		0

**V. DETERMINACIONES VINCLANTES.**

- La completación del tramo 5 del Sistema General Vario RV 83, Ronda Norte.
- La localización del tramo 3 del Sistema General de Espacios Libres PS 1 Frente Litoral al Saco Interior de la Bahía.
- Así mismo se deberá adecuar el tramo urbano resultante a los valores arqueológicos presentes en la zona (Y4\_09 Fadicras), dando cumplimiento a lo dispuesto en la Carta Arqueológica y en este Plan General sobre protección arqueológica.
- Asociado al nuevo vial proyectado, se reservaron un mínimo de 50 plazas de aparcamiento público.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

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

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO		10.212	m <sup>2</sup>		
2. TIPO MORFOLÓGICA	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)					
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)					
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)					
EXTENSIÓN PERIFÉRICA, MANZANA COMPACTA (Z. 4)					
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)					
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS, TERCIARIAS (ZO. 9)		10.212	10.117,23		ZO P.1
3. OBSERVACIONES					

**OTRAS DETERMINACIONES**

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

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DEFINIR	
3. INICIATIVA	1º CUATRIENIO	
4. PLAZOS		

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
--------------------------	--

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

- Regeneración del Caño Herrera y recuperación de este singular y característico ámbito portuario del casco urbano de San Fernando, incorporándolo a su estructura urbana actual, mediante la creación de un nuevo Sistema General de Espacios Libres que formalizará el frente al seco interior de la Bahía de Cádiz (PS 1.3).
- Rehabilitación y revitalización de este ámbito de la ciudad, con la introducción de nuevos tejidos urbanos, con uso global de actividades económicas, que se constituyen en el elemento "referente espacial" de remate del sistema de espacios libres previsto, construyen la nueva fachada urbana al Caño Herrera y articulan la transición entre los suelos de desarrollo propuestos en el sector de Polvorines de Fadicras y el área de actividades económicas que conforma el complejo hotelero-comercial de Bahía Sur.
- Completación del tramo final de la nueva Ronda Norte previsto para articular los suelos de desarrollo del norte de la ciudad.



ANEXO III. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA.

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	CS 08 PLATAFORMA SOBRE EL FERROCARRIL	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
2. CATEGORÍA DE SUELO	3. DETERMINACIONES SOBRE V.O.:
	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.O.: 16.350 m <sup>2</sup> Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS: 1,63 vk



DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	54.632 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Mixto Residencial - Turístico
3. EDIFICABILIDAD	30. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	100. vv./ha
	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD 70,979 m <sup>2</sup>
	5.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 54,600 m <sup>2</sup>
	5.2 MÁXIMA EDIFICABILIDAD TURÍSTICA 16,329,2 m <sup>2</sup>
	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 545 vv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
ESPAZOS LIBRES	EQUIPAMIENTO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
1.343 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> l.
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
VARIO	VARIO
6.765 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> l.
6.765 m <sup>2</sup>	6.765 m <sup>2</sup>
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL
SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL

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

- Mejora y modernización de las actuales instalaciones ferroviarias para facilitar el intercambio entre los distintos modos de transporte previstos (ferroviario, viario, autobuses intrurbanos y urbanos, peatón...), así como para poder acoger adecuadamente, en su entorno, la dotación de aparcamientos necesaria que un centro de esta categoría demande.

- Fortalecimiento del eje urbano norte-sur que conforman el Paseo General Lobo, Joly Valasco y la Plaza Hospital de Los Angeles, mejorando las relaciones visuales entre las dos franjas de ciudad, y potenciando su carácter de sistema general de espacios libres de la ciudad, mediante el aumento del número de espacios verdes, la mejora de la calidad de los mismos y la creación de nuevos espacios verdes, desde el Puente de la Cañada hasta su encuentro con la Glorieta del General Lobo.

- Remodelación y re-ubicación integral de algunas manzanas consolidadas, de baja calidad edificatoria, para permitir el diseño del nuevo espacio público y aumentar el atractivo de las edificaciones que configuren este nuevo escenario urbano.

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARO Y APROVECH.	
ÁREA DE REPARO	AR.1,6
COEFICIENTES	
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE 1
	RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA 0,9
	EQUIPAMIENTO PRIVADO 0,5
COEF. DE URBANIZACIÓN:	
	1

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.	
El Plan Especial que desarrolla la actuación prevista deberá contar en su tramitación con el informe favorable de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento y del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF). Así mismo, el inicio de la formulación del Plan Especial y su ejecución posterior se hace depender de la consecución del acuerdo de colaboración de las Administraciones Públicas. Además de estas consideraciones se establecen las siguientes determinaciones vinculantes:	
- La remodelación del tramo 4 del Sistema General Vario RV B5, Avenida Pío Juncuena, y del tramo 2 del Sistema General Vario RV B8 Eje Juan Sebastián Elcano - Hospital San Carlos, y la continuidad del Sistema General, lineal, de Espacios Libres que conforman la Plaza Hospital de Los Angeles - Paseo Joly Valasco - Paseo General Lobo.	
- La preservación de los ámbitos de Dominio Público Vario y Ferroviario.	

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
MIXTO RESIDENCIAL - SERVICIOS TURÍSTICO	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A. determinar por el Plan Especial de Reforma Interior m <sup>2</sup>
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. establecer por el Plan Especial

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
MIXTO RESIDENCIAL - SERVICIOS TURÍSTICO	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A. determinar por el Plan Especial de Reforma Interior m <sup>2</sup>
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A. establecer por el Plan Especial
3. OBSERVACIONES	
El Plan Especial, en función de los tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de caracterización tipológica prevista en el Plan Especial de Reforma Interior, en los términos Urbanísticos que se han establecido en el presente Plan Especial, que son piezas de obra a ejecutar. Los índices de edificabilidad serán los establecidos en el Anexo de Referencia Interior.	

II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGOS SUPLENTERARIOS	

II. CARGOS URBANÍSTICAS	
1. CARGOS SUPLENTERARIOS	

00020953

<b>ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA</b>	
1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	SAN FERNANDO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REPARACIÓN
	<b>ARI CA 03 DEPÓSITOS DE AGUA</b>
	X



<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	
3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO: 2.421 m <sup>2</sup> Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS: 24	
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>		
<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>		
1. SUPERFICIE MÁXIMA DEL A.S.I. *	3.973 m <sup>2</sup>	
2. USO GLOBAL (CONDICIONADO POR PLAN ESPECIAL)	Residencial	
3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA *	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4. DENSIDAD MÁXIMA *	60 viv./has	
5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD *	5.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ORIENTATIVA) 2,781 m <sup>2</sup> 2.421 m <sup>2</sup>	
6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS *	5.2 MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ORIENTATIVA) 360 m <sup>2</sup> 24	
<b>II. EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>		
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VARIO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL
0	0	0
		SISTEMA LOCAL
		S.P.E.
		0

<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH</b>			
ÁREA DE REPARTO			
AR 9			
USO Y TIPOLOGÍA			
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO.1)	1,15		
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO.2)	1,15		
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO.3)	1		
EXTENSIÓN PERIFÉRICA, MANZANA COMPACTA (ZO.4)	1		
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO.5)	1,3		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5		
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO.9)	0,9		
APROVECHAMIENTO (*)			
AP. MEDIO (UAV m <sup>2</sup> )	AP. OBIE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,5743	2.143,67	2.060,68	82,99
<b>IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA</b>			
- Actuación de renovación urbana tendiente a posibilitar la mejora de la accesibilidad y la dotación de Vivienda Protegida en terrenos susceptibles de estar vinculados con la ejecución del Proyecto de Actuación Urbana, en el ámbito de los desarrollos residenciales de la UE-46 del Plan General de 1992.			

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

1º Si por necesidades técnicas no fuese posible localizar la ampliación de los depósitos existentes dentro de la parcela (oriental) actualmente utilizada para dichos fines, el destino final de toda la parcela (oriental y occidental) será la de usos de infraestructuras básicas de abastecimiento.

2º En consecuencia, la edificación del área de reformas interior ARI CA 03, y del uso residencial propuesto en la misma, se condiciona a la formulación de un Plan Especial de Ordenación que establezca para el conjunto de la parcela de titularidad actual del Consorcio la calificación definitiva de la misma asegurando que sólo podrá quedar calificada con usos diferentes al Sistema General de Abastecimiento aquella parte de terrenos inmiscionados para los fines de ampliación de los depósitos actuales. El Plan Especial que se elabore, así como el proyecto de ejecución de las nuevas instalaciones previstas, deberá garantizar la adecuada integración urbana y paisajística de las infraestructuras urbanas objeto de ampliación.

3º La aprobación del Plan Especial estará sujeta al informe preceptivo y vinculante de la Agencia Andaluza de Aguas y del Consorcio de Abastecimiento de la Zona Costanera.

4º Si en la formulación del Plan Especial se acreditase la viabilidad técnica y económica de la remodelación de las actuales instalaciones y se confirmase la posibilidad de realizar para otros usos urbanos los terrenos restantes, se deberá asegurar previamente o su aprobación definitiva la aceptación por la Agencia Andaluza de Agua y el Consorcio la propuesta de financiación a que se le ha formulado el Ayuntamiento.

5º Las condiciones de ejecución que pudieran ser destinadas a usos lucrativos como consecuencia del Plan Especial deberán ser vinculadas a la calificación de vivienda protegida. El Plan Especial que se elabore deberá cumplir con lo establecido por la LOUA en sus artículos 58.3 y 61.5.

<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA FOTESTATIVA</b>				
<b>I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMENORIZADOS)</b>				
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A DETERMINAR POR PLAN ESPECIAL			
2. TIPOMORFOLOGÍA				
ORIENTANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE GOBERNANZA
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)				
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)				
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)				
EXTENSIÓN PERIFÉRICA, MANZANA COMPACTA (Z. 4)				
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SERVICIOS, TERCIARIOS (ZO. 9)				
3. OBSERVACIONES				
* SE ENTENDEN MÁXIMOS, A DETERMINAR POR EL PLAN ESPECIAL.				

<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.</b>	
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	PÚBLICO
3. INICIATIVA	PÚBLICA
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO (CONDICIONADO)
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS</b>	
1. CARGAS SUPLENTERIAS	



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA**

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	CA.06 POLÍGONO DE TIRO JANER	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

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

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	65.686	m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Act. Económico		5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	1	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	vk/ha		6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	vk

**II. EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
SISTEMA GENERAL	SISTEMA GENERAL	S/ART.17 Y RP	S/ART.17 Y RP	S/ Plan Especial
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
2.000	2.000			

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

ÁREA DE REPARTO	AR.17
COEFICIENTES	
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	1
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0.9
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0.5
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0.5

**COEF. DE URBANIZACIÓN:**

AP. MEDIO (UVA/M2)	AP. ORBE (UVA)	AP. SUBIE (UVA)	CE/SION AP (UVA)	B/CESOS AP (UVA)
0,90	59,117,40	53,205,66	5,911,74	(UVA)

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (UVA/M2)	AP. ORBE (UVA)	AP. SUBIE (UVA)	CE/SION AP (UVA)	B/CESOS AP (UVA)
0,90	59,117,40	53,205,66	5,911,74	(UVA)

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

Señalando determinaciones vinculantes, la localización del sistema local de espacios libres formalizado la transición hacia los suelos residenciales colindantes y la protección del ámbito público mediante el establecimiento de las determinaciones establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Castilla y la Ley 2/2002 de Ordenación Urbana de Andalucía. Se deberá integrar en la preparación del sistema local de equipamientos que finalmente resulte, la edificación catalogada en el ámbito de actuación. Será también vinculante la localización de los suelos destinados a la ubicación de una nueva subestación eléctrica, para el abastecimiento del ámbito de actuación y de la zona sur de la ciudad, con una parcela mínima de 2.000 metros cuadrados.

El Plan Especial que desarrolla la actuación, prevista, deberá contar en su tramitación con el informe favorable de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento y del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO

A determinar por el Plan Especial de Reforma Interior. m<sup>2</sup>

2. ORDENANZA DE APLICACIÓN

A establecer por el Plan Especial

3. OBSERVACIONES

El equipamiento público existente en el interior del ámbito queda incorporado como suelo público asociado.

**OTRAS DETERMINACIONES**

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

III. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO

PLAN ESPECIAL X

2. SISTEMA DE ACTUACIÓN

A DETERMINAR POR PLAN ESPECIAL

3. INICIATIVA

2 CUATRIENIO

4. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA.



00020953

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA**

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACION
2. DENOMINACIÓN	SAN FERNANDO <b>BS 01 BAHIA SUR</b>
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION MEJORA REHABILITACION



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE V.O.	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.O.	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		vv

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DEL C.A.R.I.	140.307	m <sup>2</sup>	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	35.000	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Act. Económica		5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCERA	30.000	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,25	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD EQUIP. PRIVADO	5.000	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD		vv./ha	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		vv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
13.709	S/ART 17 LOUJA Y RP	15.000	S/ART 17 LOUJA Y RP	6.748	S/ Plan Especial

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

ÁREA DE REPARTO	AR. 18		
COEFICIENTES			
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	1	
	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,9	
	RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0,5	
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,5	
COEF DE URBANIZACIÓN:		1	
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/N2)	AP. SUBLE (UA)	CESES. AP. (UA)	EXCESOS. AP. (UA)
0,2103	29.500	24.550	2.950

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA**

- Conformar la nueva fachada del Complejo Bahía Sur hacia la ciudad de San Fernando, "construyendo" el nuevo frente del equipamiento deportivo hacia el corredor de infraestructuras (vías y ferroviaria) y hacia el Polígono Industrial de Padiza, generando una nueva área de actividad económica para la ciudad, con la implicación de los usos terciarios existentes y la incorporación de nuevos usos terciarios de carácter residencial, comercial, de ocio y recreación y transformación del espacio deportivo actual que coligaba la intervención y transformación de las parcelas existentes hacia un Nuevo Estado para la ciudad con capacidad para 10.000 espectadores. Con una superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup>.

- Mejora de la accesibilidad norte del Complejo de Bahía Sur y del sistema de aparcamientos, estableciendo su localización siempre ligada a los accesos principales del complejo.

- Incorporación de la zona de servidumbre de protección al Sistema General de Espacios Libres de la ciudad, formando parte del Parque Suburbano PS 2 Frente al Complejo Bahía Sur.

- Mejora del Club Deportivo La Solina, hacia posiciones más próximas al litoral, posibilitando así la reordenación de las espacios actuales destinados al estacionamiento de vehículos, y recalificando la fachada del complejo hacia la Bahía de Cádiz, con la incorporación del uso deportivo como complemento del sistema de espacios libres lineales que conforman el nuevo frente litoral propuesto.

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Serán determinaciones vinculantes, la completación del Itmo 7 del Sistema General Varro RV B3, Ronda Norte y formalización del Itmo 1 y 3 del PS 2 "Parque Lineal Bahía Sur" y la localización del sistema local de equipamientos y aparcamientos del ámbito en las cercanías del Intercambiador de Transportes. Las cesiones de uso público de espacios libres y equipamientos deberán ser los ordinarios exigidos por la LOUJA, para los sectores de una proporción de 40 metros de subo de uso público por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad lucrativa. No obstante, en caso de imposibilidad o dificultad en alcanzar estos estándares, se permitirá una reducción de los mismos condicionado en todo caso a la entrega de la cesión en equipamiento construido, siendo el valor de equivalencia, a estos efectos, el de que 1 metro cuadrado de equipamiento construido computará como 3 metros cuadrados de cesión de suelo de uso público a fin de verificar el cumplimiento del estándar establecido como objetivo. En todo caso, la cesión de espacios libres deberá alcanzar como mínimo el valor en superficie de suelo de 18 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad lucrativa.

Así mismo se deberá, además, adecuar la trama urbana resultante a las valoraciones arqueológicas.

El Plan Especial que desarrolla la actuación, deberá contar, en su tramitación, con el informe favorable de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

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

ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A determinar por el Plan Especial de Reforma Interior. m <sup>2</sup>
2. ORDENANZA DE ARTICULACIÓN	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 POR PLAN ESPECIAL
3. INICIATIVA	
4. PLAZOS PARA ORD. DETALLADA	1 CUATRIENIO
II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	

**ANEXO IV. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO**

**ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO**

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO		
2. DENOMINACIÓN	AA.01 SAN JOSÉ (A.T.A.)		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
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.L.A.	30.988 m <sup>2</sup>	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	73.932,80 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	976 viv.

**II. DOTACIONES EXISTENTES**

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO:		
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
0	0	7.486	0

**III. MEJORAS DOTACIONALES**

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO:		
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
0	0	693	0

**IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS**

Reformado y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.

**V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	28,35
SUPERFICIE DE CÍCULO 048	23.797
SUELO NETO RESIDENCIAL	23.104
NUOVAS CESIONES	693

**COEFICIENTES**

USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	1
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	0,5
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0,5
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,7

**COEF. DE URBANIZACIÓN**

AP. MERO (UAMZ)	64,40180	CESSION AP. (UA)	7,17798
AP. OBE (UA)	7,17798	AP. SUBTE (UA)	2,15302

3,11 73.932,80 64,40180 7,17798 2,15302

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

I. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

ZO 3.3.



**ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO**

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO		
2. DENOMINACIÓN	AA.02 SAN MARCOS (A.T.A.)		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
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.L.A.	1.722 m <sup>2</sup>	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.216 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	56 viv.

**II. DOTACIONES EXISTENTES**

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO:		
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
0	0	577	0

**III. MEJORAS DOTACIONALES**

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO:		
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
0	0	133	0

**IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS**

Reformado y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.

**V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	28,36
SUPERFICIE DE CÍCULO 048	1.187
SUELO NETO RESIDENCIAL	1.034
NUOVAS CESIONES	133

**COEFICIENTES**

USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	1
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	0,5
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0,5
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,7

**COEF. DE URBANIZACIÓN**

AP. MERO (UAMZ)	3,96925	CESSION AP. (UA)	3,7436
AP. OBE (UA)	3,7436	AP. SUBTE (UA)	472,39

3,55 4,216 3,96925 3,7436 472,39

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

I. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

ZO 3.3.





**ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO**

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO	
2. DENOMINACIÓN	AA 04 BUEN PASTOR (A.T.A.)	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
-------------------	--------------	-----------------------	----------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	9.756,06 m <sup>2</sup>	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	26,641,84 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	231 v.v.

**II. DOTACIONES EXISTENTES**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>
SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>

**III. MEJORAS DOTACIONALES**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>
SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	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 REPARTO, Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-3B
SUPERFICIE DE CÁLCULO AR:	9.756,06
SUELO NETO RESIDENCIAL	6.650,46
NUUEVAS CESIONES	3.025,60

**VI. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN.**

Se propone una planificada rehabilitación del área que permita su integración en el tejido de la ciudad y la definición de espacios de calidad medioambiental. Se plantea para ello, una fachada secuenciada a través de una serieación de bloques lineales de altura media, que rompa el excesivo amontonamiento actual y permita liberar el espacio trasero al objeto de posibilitar una transición adecuada hacia el frente de la fronda del Estero. Al tiempo se busca mejorar la accesibilidad del espacio público, aumentando la permeabilidad de las vías de acceso, mejorando su pavimentado su sección para alber aparcamientos, conseguir aceras más amplias capaces de acoger arbolado de alineación y mobiliario urbano y permitir la eliminación de estacionamientos. Por último resaltar que la operación presenta como criterio clave el resalto de la población enclavada, ofreciéndole un espacio urbano dotado de mejores condiciones de habitabilidad, mayores niveles de confort y, en definitiva, funcionalmente equilibrada y formalmente significativa.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

COEFICIENTES		EXCESOS AP.	
RESIDENCIAL LIBRE	1	AP. OBE (UA)	8.453,46
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0,5	AP. SUBIE (UA)	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,9	AP. CIESON AP. (UA)	1.818,64

**COEF. DE URBANIZACIÓN**

AP. MEDIO (UA/M2)	2,73	AP. OBE (UA)	16.369,54	1.818,64	8.453,46
-------------------	------	--------------	-----------	----------	----------



**ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO**

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO	
2. DENOMINACIÓN	AA 03 CAMPO DE FUTBOL BAZÁN (A.T.A.)	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDA PROTEGIDA	15.364,80 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	4. N.º MÁX. DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	153 v.v.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	14.548 m <sup>2</sup>	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	28.343 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	3.1. EDIF. RESIDENCIAL	25.608 m <sup>2</sup>
		3.2. EDIF. TERCERA R.	2.733 m <sup>2</sup>
		4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	378 v.v.

**II. DOTACIONES EXISTENTES**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>
SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>

**III. MEJORAS DOTACIONALES**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>
SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	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 REPARTO, Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	AR-37
SUPERFICIE DE CÁLCULO AR:	9.083
SUELO NETO RESIDENCIAL	4.500
NUUEVAS CESIONES	2.983

**VI. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN.**

La ordenación propuesta trata de dar solución a dos problemas endémicos del sector de la ciudad en el que se enclava esta actuación. En primer lugar resolver la obstrucción existente desde la Avenida Almirante León Hernero hacia la Calle Real provocada por una pequeña manzana, controlada por edificaciones de altura excesiva, que impide la ventilación y la iluminación natural del espacio público. En segundo lugar, mejorar el equipamiento deportivo de la Bazán implementando nuevas instalaciones, nuevas prácticas deportivas y modernizando las infraestructuras existentes. Para ello se recurre a promover la implantación de usos residenciales, hoteleros y terciarios proyectando una nueva envolvente del actual Estadio que, además de mejorar las condiciones ambientales necesarias para atraer a nuevos usuarios, favorezca la integración del espacio público y la mejora de la calidad de vida de los habitantes del área. El objetivo principal de esta actuación es que optimice la integración de esta dotación en el entorno urbano adquiriendo la condición de hito relevante de la trama de ciudad que le confiere su elevado nivel de aprovechamiento.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

COEFICIENTES		EXCESOS AP.	
RESIDENCIAL LIBRE	1	AP. OBE (UA)	5.862,24
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0,5	AP. SUBIE (UA)	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,9	AP. CIESON AP. (UA)	1.460,11

**COEF. DE URBANIZACIÓN**

AP. MEDIO (UA/M2)	2,25	AP. OBE (UA)	20.403,30	1.460,11	5.862,24
-------------------	------	--------------	-----------	----------	----------





ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			
1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO		
2. DENOMINACIÓN	AM.06 POLIGONO IND. FABRICAS		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO		
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. UBICACIÓN DEL A.I.A.	1.1. 2.33 m <sup>2</sup>	3. MÁXIMA EFECTIBILIDAD	168.035,9 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	46.759
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>
			46.759
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			
Reforzamiento y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.			

ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			
1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO		
2. DENOMINACIÓN	AM.05 GALINERAS (A.T.A.)		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO		
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. UBICACIÓN DEL A.I.A.	3.952 m <sup>2</sup>	3. MÁXIMA EFECTIBILIDAD	7.852 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	104
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>
			1.158
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>
550			482
IV. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS			
Reforzamiento y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.			

ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			
1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO		
2. DENOMINACIÓN	AM.06 POLIGONO IND. FABRICAS		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO		
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. UBICACIÓN DEL A.I.A.	1.1. 2.33 m <sup>2</sup>	3. MÁXIMA EFECTIBILIDAD	168.035,9 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	46.759
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>
			46.759
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			
Reforzamiento y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.			

**VI. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN.**

El Plan de Ordenación Urbana de San Fernando, en su artículo 1.º, establece que el objetivo de la ordenación urbana es el de promover el desarrollo urbano de la ciudad, con el fin de permitir el desarrollo de actividades económicas coherentes con las nuevas formas de producción en el marco de un proceso de mejora de la calidad urbana.

Resalta además que la coherencia de un espacio de este carácter, desde una vertiente de competitividad, está ligada a su rehabilitación, actualización, pues presenta graves deficiencias de accesibilidad, funcionalidad e imagen urbana, precisando adecuar sus condiciones a las necesidades empresariales actuales para garantizar la continuidad y uso efectivo del mismo. Más allá de un polígono que por sus condiciones de tamaño, localización y grado de utilización sigue siendo idóneo para el desarrollo de actividades económicas.

**V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARTO, Y APROVECH.**

**ÁREA DE REPARTO**

SUPERFICIE DE CÁLCULO A.R.	SUELO NEOD. RESIDENCIAL	2.995
	NÚCLEOS CESIONES	1.923
		1.032

**COEFICIENTES**

USO GLOBAL TIPOLOGÍA DOMINANTE	1
RESISTENCIA A LA VIENTO PROTEGIDA	0,5
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,9

**COEF. DE URBANIZACIÓN**

AP. MEDIO (UAM2)	AP. OBE (UA)	CESSION AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
2,42	7,852	4,481,76	514,64
			2.705,60

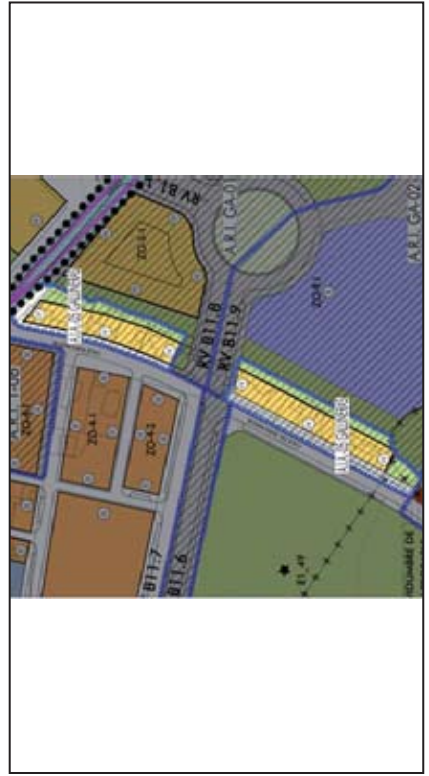
**VI. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN.**

Se propone una modificación de la ordenación del área que permita su integración en el tejido de la ciudad y la creación de calidad de vida del barrio, mejorando la relación con la ciudad colindante. Se plantea, para ello, una nueva fachada urbana compuesta por la sucesión de bloques lineales de altura media, que permite liberar el espacio trasero al objeto de generar un sistema lineal de espacios libres que dignifique la actual fachada oscura y posibilite la adecuada integración con el entorno urbano. Se busca mejorar la accesibilidad del área, mejorando el parque de la línea de edificación hacia el vital rodado, aumentando su sección para alisar aparcamientos, conseguir accesos más amplios capaces de acoger vehículos de alquiler y mobiliario urbano y permitir la eliminación de estorbulamientos. Por último resaltar que la operación presenta como criterio clave el respeto de la configuración urbana existente, mejorando las condiciones de habitabilidad, mayores índices dotacionales; un dren, en definitiva, funcionalmente equilibrado y formalmente significativo.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	
I. ORDENANZAS DE APLICACIÓN	
ZO.8	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	
I. ORDENANZAS DE APLICACIÓN	
ZO.3.3	



**ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO**

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	AA 07 CALLE REAL - LUIS DE MILERA (A.T.A.)
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>	
1. SUPERFICIE DEL A.T.A.	2.461,07 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Actividades Escomeras
3. MÁXIMA EFECTIVIDAD	4.550,18 m <sup>2</sup>
4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	...

**II. DOTACIONES EXISTENTES**

<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

**III. MEJORAS DOTACIONALES**

<b>ESPACIOS LIBRES</b>	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	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.

**V. DETERMINACIONES SOBRE ÁREA DE REPARTO Y APROVECH.**

ÁREA DE REPARTO	48,40
SUPERFICIE DE CÁLCULO A.R.	2.461,07
SUELO NETO ACT. T.C.	2.129
NATURALEZAS	332,07

**COEFICIENTES**

USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	1
RESERVA DE TIPOLOGÍA	0,5
RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA	0,5
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,9

**CÓDIGO DE URBANIZACIÓN**

...

**APROVECHAMIENTO**

AP. MEDIO (UAM)	AP. SUBIE (UA)	CESSION AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
1,66	4.095,16	31.188,34	354,26
			532,56

**VI. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN.**  
 El objetivo de esta área de incremento de aprovechamiento es la ordenación de la sección viaria que se sitúa entre la calle Real y la Calle Luis de Milera prolongando la sección del viario actual y reconfigurando la fachada urbana hacia este sistema viario de canalización de los flujos de tráfico desde la calle Real hacia la zona de Composto. Se propone la diversificación económica de esta área de la ciudad mediante la introducción de un uso terciario-habitual en este punto urbano que proporcione un espacio de encuentro y comunicación entre la calle Real y en relación directa con las principales arterias de comunicación de la ciudad.  
 Las condiciones de la nueva edificación planteada serán:  
 -La nueva edificación se localizará alineada a vía, y deberá respetar un remanente mínimo de 3 metros con las parcelas contiguas.  
 -La ocupación máxima será del 50% de la parcela.  
 -Se establece una altura máxima de B+4.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>I. ORDENANZAS DE APLICACIÓN</b>	
ZO 9.1.	...



**ANEXO V. SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.**

<b>IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN</b>	
SUS.01	AMPLIACIÓN FABRICAS II
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	
<p>Completar la oferta industrial de los polígonos Fábricas I y II, al objeto implementar, lo mas eficaz existente para conformar un espacio competitivo para el asentamiento de actividades económicas emergentes, aprovechando su óptima accesibilidad desde el autovía N-IV.</p> <p>El diseño del espacio edificable de la zona industrial incorporará los argumentos geográficos y estéticos del espacio urbano existente. En todo sentido se valorará el impacto de la zona industrial, en relación con el resto de actuaciones, las áreas dotacionales y los usos de terreno que se constituirán en líneas referenciales de la escena urbana.</p> <p>Resolver adecuadamente las relaciones con la barriada de la Casería y con el Suelo Urbanizable No Sieteorizado de "Polígonos de Fábricas" mediante la incorporación de un área tipológica unifamiliar, de tipología plurifamiliar, que a su vez permitan la complementariedad con usos terciarios en las mismas contenedores edificatorios.</p> <p>Mitigar los problemas de cohabitación entre los usos industriales y residenciales mediante un adecuado control de la pración de los espacios libres y de los peajes.</p>	



<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>				
I. CLASE DE SUELO				
SUELO URBANIZABLE				
II. CATEGORÍA DE SUELO				
SECTORIZADO				
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS				
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	60.280 m <sup>2</sup>	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Mixto Actividades Económicas - Residencial	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	24.100	m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	15 viviendas	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.200	m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VV.	90 vv	8. EDIF. DESTINADA A VPO	3.240	m <sup>2</sup>
		9. NÚMERO MÍNIMO DE VV. VPO	32	vv
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
1. ÁREA DE REPARO	ÁREA DE REPARO 3			
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,351 UAV/m <sup>2</sup>			
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN		RESERVA DE ESPACIO LIBRE RESIDENCIAL URBANO PROTEGIDA		
LOCALIZACIÓN URBANIZACIÓN		ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
4. APROV. GOBIERNO UVA		5. APROV. SUBJETIVO UVA		
21.150		19.035		
6. CESION APROV. UVA		7. EXCESOS APROV. UVA		
2.115		0		
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		RV.89.2		
TOTAL		1.924 M2		
		1.924 M2		

<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>			
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES (*)			
MIN. CESION DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESION DE EQUIP. DOC. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESION DE S.I.P. S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESION DE VARIOS (m <sup>2</sup> )
5/ord.17 LOUJA y RP	5/ord.17 LOUJA y RP	5/ord.17 LOUJA y RP	5/ORD. P. P.
(*) Para el cálculo de las reservas dotacionales del sector se tomará como referencia el uso de Actividades Económicas - Servicios Terciarios, que es el correspondiente con el uso mayoritario del terreno.			
<b>II. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>		Tendrán carácter vinculante las determinaciones gráficas establecidas en el plano de Orientación Completo.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>La localización de la reserva del sistema local de espacios libres de acompañamiento al trazado de la Banda Norte.</li> <li>Completación del Sistema General Vario RV.89, con el desdoblamiento del actual eje vial (Itmo 2).</li> <li>La formalización de un eje central vial, "bulevarizado" que facilite la cohabitación entre los usos industriales y los residenciales</li> <li>La localización de la parcela dotacional en la formalización del límite septentrional del sector.</li> <li>El vial local que formaliza el límite septentrional del sector adaptando una configuración sinuosa y orgánica que define el borde meridional del sistema local de espacio libre de carácter estructural que constata la transición hacia la futura fachada urbana al sero interior de la Bahía.</li> </ul>			
<p>Según estas determinaciones vinculantes se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y configurar, que pudieran ser pudiesen introducir mediante la redacción del prescriptivo Plan Parcelal</p>			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>		I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan Parcelal y Proyecto de Urbanización	
2. SISTEMA DE FACTURACIÓN		2º. Coste de	
3. TIPOCÓDIGO PARA LA ORDENACIÓN DE TALLADA		2º. Coste de	
<b>II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>		Los establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable.	
<b>III. CARGAS SUPLEMENTARIAS</b>		La participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.6 de las Normas Urbanísticas.	



IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU-5-02	HUERTA DE LA COMPAÑIA
-------------------------------	---------	-----------------------

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Colocar el espacio vacante que se localiza entre el borde sur de la ciudad y los suelos del acortamiento de Camposoto, introduciendo un tejido residencial de medio-alta densidad sustentado en criterios morfológicos que aporten legibilidad al espacio urbano amojigando el carácter fragmentado y desarticulado que presenta actualmente la periferia meridional de San Fernando, al tiempo que se recupere el espacio público perdido por el recorte acusado de la vivienda unifamiliar. Se plantea, en consecuencia, la introducción de un tejido residencial de vivienda plurifamiliar en bloque vertical.

- Aportar compatibilidad como principio rector de la ordenación urbana mediante la continuidad del sistema de espacios públicos, entendiendo la construcción de nueva ciudad desde principios de integración con el tramo urbano adyacente.

- Mejorar la estructura básica de la ciudad, introduciendo una nueva trama que establezca relaciones transversales, en dirección este-oeste. En este sentido destaca la presencia dentro del sector de un espacio público de gran calidad, el denominado "Espacio Público Sur", que debe ser potenciado y mejorado.

- Se determina la obligación de materializar una oferta de actividades terciario-comerciales que debe consumir, al menos, 10 m<sup>2</sup> construidos/vivienda. Se evitará que la edificabilidad de la aplicación de este primer piso se materialice en parcelas de usos terciarios-comerciales excluidos, favoreciendo su canalización comprendiendo edificaciones de uso dominante residencial.



**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	176.808 m <sup>2</sup>	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	101.7968,64 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	50 viv/has	7. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	93,00 %
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	879 viv	8. EDIF. DESTINADA A VPO	27.953,59 m <sup>2</sup>
		9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	279 viv

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARO	ÁREA DE REPARO 2		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3571 UUV/m <sup>2</sup>		
<b>3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN</b>			
USO Y TIPOLOGÍA	RESERVA DE TERRENO RESIDENCIAL	RESERVA DE TERRENO ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,1
LOCALIZACIÓN URBANIZACIÓN			0,9
			1,05
			0,95

<b>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</b>			
4. APROV. OBJETIVO (UUV)	5. APROV. SUBJETIVO (UUV)	6. CESIÓN APROV. (UUV)	7. EXCESOS APROV. (UUV)
86.995,06	56.502,986	6.278,104	24.114,02

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

RV B6.3	1.744 M <sup>2</sup>
B11.1	21.264 M <sup>2</sup>
TOTAL	23.028 M <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES**

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m <sup>2</sup> )	MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MÍN. CESIÓN DE VARIOS (m <sup>2</sup> )
500.171.620,84 m <sup>2</sup>	500.171.620,84 m <sup>2</sup>	500.171.620,84 m <sup>2</sup>	500.171.620,84 m <sup>2</sup>

**II. DETERMINACIONES VINCULANTES**

El Plan Parcial garantiza, además, la sección vieira adecuada, la introducción de los carriles bici identificados en el Plano O-2 "El Modelo de Ordenación. Sistemas Generales y Usos Globales".

- El porcentaje mínimo de viviendas plurifamiliares será del 30% del total de viviendas del sector, debiendo materializarse, obligatoriamente, en tipologías edificatorias de "bloque vertical".
- Incluir una oferta de actividades terciario-comerciales de, al menos, 10 m<sup>2</sup> construidos/vivienda que habrán de materializarse, preferentemente, como usos complementarios en edificaciones de uso dominante residencial.
- El Plan Parcial, en función de los tipos de edificaciones adoptados, 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 introduciendo aquellas que se establezcan en el Sector Urbanizable.
- El Plan Parcial, que establece la ordenación pormenorizada de este sector, será sometido o informe del Ministerio de Defensa o los efectos de valoración de los asuntos de su interés competencial.
- El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. PLAN DE EJECUCIÓN	1º Gobierno
3. CRUCES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Gobierno

**II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

Los establecimientos con carácter general para el Suelo Urbanizable.

**III. CARGAS SUPLEMENTARIAS**

La participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas.

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	
SUS-03	RETAMARILLO
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PROMOVENORIZADA</b>	
<p>1. Colocar el espacio vacante que se localiza entre el barrio sur de la ciudad y los suelos del acortamiento de Campasote, introduciendo un tejido residencial de medio-alta densidad sustentado en criterios morfológicos que aporten legibilidad al espacio urbano amorguado, el carácter fructífero y descentrado que presenta actualmente la periferia meridional de San Fernando.</p> <p>2. Impulsar el desarrollo de un tejido residencial diverso que evite la configuración de un área urbana caracterizada por el exceso de viviendas unifamiliares. Se plantea que, al menos, el terciario-comercial que deba consumir, al menos, 10 m<sup>2</sup> construido/vivienda. Se evitará que la edificabilidad resultante de la aplicación de este parámetro se materialice en parcelas de usos terciario-comerciales excluidos, favoreciendo su cobilación, contenidos en edificaciones de uso dominante residencial.</p>	



<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SECTORIZADO			
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	172.246 m <sup>2</sup>	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	6. MÁXIMA EFICACIDAD RESIDENCIAL	70,914,28 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	50 viv/has	7. MÁXIMA EFICACIDAD TERCIARIA	64,380,78 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	6,11 viv	8. EDIF. DESTINADA A VPO	19.441,28 m <sup>2</sup>
		9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	194 viv
<b>IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO 2		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3571 UAV/m <sup>2</sup>		
<b>3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN</b>		<b>RESERVA DE LIBRE RESIDENCIAL</b>	
USO Y TIPOLOGÍA	1	RESERVA DE LIBRE RESIDENCIAL	0,3
LOCALIZACIÓN URBANIZACIÓN	1,05	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,9
			0,95
<b>V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>		<b>ANÁLISIS DE PROYECTO CHAMENO</b>	
4. APROV. OBJETIVO (UAV)	5. APROV. SUBJETIVO (UAV)	6. CESIÓN APROV. (UAV)	7. EXCESOS APROV. (UAV)
40,431,18	4,344,19		16,769,99
39,295,971			
<b>VI. 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 VARIOS (m <sup>2</sup> )
186	39.171,624149	39.171,624149	39.026,174
<b>III. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>			
<p>El trazado del Plano 5 del Sistema General de Nivel Urbano (SNGU 1).</p> <p>Aun cuando de conformidad con la delimitación vigente de la zona de seguridad próxima de la instalación militar de Campasote, las terrenos de este sector no se encuentran afectados por lo mismo, se establece como criterio orientador para la formulación de su Plan Parcial de ordenación promovenorizada, que la misma disponga con carácter preventivo la localización de los espacios libres públicos en la posición más cercana a la zona de seguridad de la instalación militar existente en su entorno.</p> <p>El porcentaje mínimo de viviendas plurifamiliares será del 30% del total de viviendas del sector, debiendo materializarse, obligatoriamente, en tipologías edificatorias de "bloque vertical".</p> <p>El porcentaje mínimo de actividades terciario-comerciales será, al menos, 10 m<sup>2</sup> construido/vivienda que habrán de materializarse, preferentemente, como usos terciario-comerciales que deba consumir, al menos, 10 m<sup>2</sup> construido/vivienda.</p> <p>El Plan Parcial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de construcción tipomorfológica similar del suelo urbano contenido en las Normas Urbanísticas del presente Plan General introduciendo aquellas modificaciones que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad más del suelo urbano residual al índice de edificabilidad bruta establecido para el sector.</p> <p>El texto de determinaciones aplicables establecido en el Plano de Ordenación completa.</p>			

<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROMOVENORIZADA PRECEPTIVA</b>	
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m <sup>2</sup> )
186	39.171,624149
<b>II. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>	
<p>El trazado del Plano 5 del Sistema General de Nivel Urbano (SNGU 1).</p> <p>Aun cuando de conformidad con la delimitación vigente de la zona de seguridad próxima de la instalación militar de Campasote, los terrenos de este sector no se encuentran afectados por lo mismo, se establece como criterio orientador para la formulación de su Plan Parcial de ordenación promovenorizada, que la misma disponga con carácter preventivo la localización de los espacios libres públicos en la posición más cercana a la zona de seguridad de la instalación militar existente en su entorno.</p> <p>El porcentaje mínimo de viviendas plurifamiliares será del 30% del total de viviendas del sector, debiendo materializarse, obligatoriamente, en tipologías edificatorias de "bloque vertical".</p> <p>El porcentaje mínimo de actividades terciario-comerciales será, al menos, 10 m<sup>2</sup> construido/vivienda que habrán de materializarse, preferentemente, como usos terciario-comerciales que deba consumir, al menos, 10 m<sup>2</sup> construido/vivienda.</p> <p>El Plan Parcial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de construcción tipomorfológica similar del suelo urbano contenido en las Normas Urbanísticas del presente Plan General introduciendo aquellas modificaciones que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad más del suelo urbano residual al índice de edificabilidad bruta establecido para el sector.</p> <p>El texto de determinaciones aplicables establecido en el Plano de Ordenación completa.</p>	

<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1º Curatorio
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable.	
III. CARGAS SUPLEMENTARIAS	
La participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas.	



**SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: SUJO-01 HUERTA DE SAN JOAQUÍN

---

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA**

- Garantizar la articulación entre el ámbito del antiguo Sector 3 y el asentamiento de "La Albanda", posibilitando la continuidad con la trama viaria colindante.
- Materializar una oferta tipológica diversa selectivamente localizada que dé respuesta a la diversa casuística existente en un contexto urbano caracterizado por una cierta anomia e indefinición.
- Reforzar la vocación dotacional del ámbito oriental del sector proponiendo la localización de la reserva local de espacios libres en posiciones colindantes a los equipamientos existentes en el ámbito.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE		
II. CATEGORÍA DE SUELO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	40.454 m <sup>2</sup>		
2. USO GLOBAL	Residencial		
3. DENSIDAD	50 viviendas/ha		
4. NÚMERO MÁXIMO DE VV.	202 vv		
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	23.451,72 m <sup>2</sup>		
7. NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES RESIDENCIALES	21.172,00 m <sup>2</sup>		
8. EDIF. DESTINADA A VPO.	6.429,51 m <sup>2</sup>		
9. NÚMERO MÍNIMO DE VV. VPO	64 vv		
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO 2		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3571 UVA/m <sup>2</sup>		
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN			
USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO	1. 1		
UBICACIÓN DEL TERMINO (Z.O. 4.2)	0,5		
TERMINO COMPATIBLE	0,9		
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO UVA	1.443,898		
5. APROV. SUBJETIVO UVA	1.443,898		
6. CESIÓN APROV. UVA	7. EXCESOS APROV. UVA		
20.034,97	5.595,99		
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA 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 S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VARIO (m <sup>2</sup> )
5.896	400		13.643,35
II. DETERMINACIONES VINCULANTES			
<p>Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudieran ser introducidas mediante la redacción de un Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El trazado sistema viario que asegure la accesibilidad del asentamiento de "La Albanda" desde el sector meridional de la ciudad.</li> <li>- La localización de la reserva local de espacios libres.</li> <li>- La solución establecido para el contacto del sector con el asentamiento de "La Albanda" evitando la fragmentación del espacio público con los linderos interiores de la parcelación existente mediante la creación del sistema de manzanas inducido por aquella.</li> <li>- Como mínimo, el 30% del total de viviendas deberá resolverse en tipologías plurifamiliares de bloque vertical.</li> <li>- Materialización de una oferta comercial de, al menos, 10 m<sup>2</sup> construidos/vivienda.</li> </ul>			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE APLICACIÓN (USOS UBERATIVOS FORMENORIZADOS)			
RESIDENCIAL			
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	17.552,38 m <sup>2</sup>		
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN			
Serán las establecidas en el artículo 12.3. de las Normas Urbanísticas			
3. OBSERVACIONES			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO			
Estado de Detalle y Proyecto de Urbanización			
2. PLAN DE EJECUCIÓN			
1º Cuadrante			
3. BRAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA			
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable.			
III. CARGAS SUPLEMENTARIAS			
La participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.8. de las Normas Urbanísticas.			



ANEXO VI. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.



<b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>
<p><b>SUNOS 01 POLVORINES DE FABRICAS</b></p> <p>Ámbito localizado en el sector norte del término municipal en contacto con el saco interior de la Bahía, la Barriada de la Casería, el Centro de Ocio de Bahía Sur y el área industrial compuesta por el Polígono Industrial Fabricas I y Fabricas II y el sector SUSA-1.</p>
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL</b>
<p><b>I. CLASE DE SUELO</b></p> <p>SUELO URBANIZABLE</p>
<p><b>II. CATEGORIA DE SUELO</b></p> <p>NO SECTORIZADO</p>
<p><b>III. USOS GLOBALES INCOMPATIBLES</b></p> <p>En el ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNOS-01 POLVORINES DE FABRICAS tienen la consideración de usos globales incompatibles el Uso Global de Actividades Económicas y el Uso Global Turístico. No obstante, el Plan de Sectorización podrá compatibilizar la implantación de determinadas usos parámetros contenidos en el Capítulo IV del Título VI de estas Normas siempre que no adquieran el carácter de dominantes y sean convenientes para asegurar la completitud de las relaciones en el ámbito de sectorización.</p>
<p><b>IV. CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACION</b></p> <p>a. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia o medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender a las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.</p> <p>No obstante podrá procederse a su sectorización en cualquier momento, e incluso de forma anticipada a la finalización del primer bienio de la programación del Plan General, si se asegura por el Plan de Sectorización una reserva de vivienda protegida de al menos un cincuenta por ciento superior al mínimo legal establecido y al tiempo se constata que el desarrollo de este ámbito, conjuntamente con el resto de las actuaciones programadas por este Plan General pendientes de ejecución, cumplen los límites de crecimiento urbanístico establecidos en la Norma 45 del POT-A.</p> <p>b. En todo caso se asegurará la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones de la actuación así como la mejora o reforzamiento de las redes exteriores afectadas.</p>
<p><b>V. CONDICIONES PARA LA ADECUADA INSERCIÓN DEL ÁMBITO EN LA ESTRUCTURA DE LA ORDENACIÓN MUNICIPAL</b></p> <p>a. Por su posición territorial, se configura como la principal área de reserva de terrenos de crecimiento urbano ordinario con capacidad para incorporar una importante oferta de viviendas protegidas.</p> <p>b. En la ordenación se asegurará la accesibilidad al dominio público marítimo-terrestre, para ello, la morfología a emplear evitará la configuración de penínsulas edificatorias que produzcan un "efecto barrera" en la fachadación del saco interior de la Bahía.</p> <p>c. Se adecuará la trama urbana y la disposición de los usos a los valores arqueológicos de la zona dando cumplimiento a la Carta Arqueológica y las disposiciones de este Plan sobre protección arqueológica.</p>
<p><b>VI. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES</b></p> <p>a. Se reservará la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre como sistema general de espacios libres (SG EL (PS) 2).</p> <p>b. Deberá respetarse el trazado del Sistema General Vario RVB-3-4 "Ronda Norte" establecido con carácter orientativo en el Plano OE Nº2 y OE Nº4.</p>

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

**SUNS 02 CAMPOSOTO**

El área se localiza sobre las actuales instalaciones militares del antiguo asentamiento de Camposoto ubicado en el término municipal de San Fernando, en la zona de urbanización de la ciudad y al límite de los terrenos de la zona de urbanización de Camposoto, en la zona de urbanización de la ciudad y al límite de los terrenos de la zona de urbanización de Camposoto.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**I. CLASE DE SUELO**  
SUELO URBANIZABLE

**II. CATEGORÍA DE SUELO**  
NO SECTORIZADO

**III. USOS GLOBALES INCOMPATIBLES**

No Sectorizado SUNS-02 CAMPOSOTO tienen la consideración de usos globales incompatibles el Uso Global de Actividades Económicas. No obstante, el Plan de Sectorización podrá compatibilizar la implantación de todos los usos permisionados contenidos en el Capítulo IV del Título VI de estas Normas, salvo el de industria y almacenamiento.

**IV. USO GLOBAL VINCULADO POR ORDENACIÓN TERRITORIAL**

El Plan de Sectorización tendrá que desarrollar el uso global turístico determinado por el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.

**V. CONDICIONES PARA PROCEDER A SU SECTORIZACIÓN**

- a. No podrá sectorizarse hasta tanto se proceda por la Administración del Estado a la desafectación del dominio público adscrito a la Defensa, mientras tanto, los terrenos mantendrán la calificación de Sistema General de Equipamiento de Defensa Nacional.
- b. Una vez acontecida la desafectación, su sectorización deberá motivarse en la insuficiencia o medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender a las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.
- c. En todo caso se asegura la suficiencia de las infraestructuras, servicios y dotaciones de la actuación así como la mejora o reforzamiento de las redes exteriores afectadas.

**VI. CONDICIONES PARA LA ADECUADA INSERCIÓN DEL ÁMBITO EN LA ESTRUCTURA DE LA ORDENACIÓN MUNICIPAL**

- a. Por su posición territorial, se configura como un área de reserva preferentemente dirigida a hacer efectivo el objetivo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de San Fernando una actuación turística de calidad. Para ello, la ordenación que finalmente resulte de este ámbito de urbanizable no sectorizado estará sujeta a las determinaciones que establece el POT de la Bahía de Cádiz para el área identificada como ZERRPA 4 "Zona de Camposoto".
- b. En la ordenación se asegurará la accesibilidad al dominio público marítimo-terrestre, para ello la morfología a emplear evitará la configuración de pantallas edificatorias.
- c. La ordenación asegurará los valores arqueológicos del ámbito de conformidad con los resultados de una intervención y valoración de los mismos por la Administración competente en esta materia.
- d. El Plan de Sectorización deberá solucionar la articulación del área con el resto de la ciudad diseñando un sistema viario interno adecuadamente enlazado con el Sistema General RVB-1.1 que garantice la compatibilidad del espacio urbano resultante a través de la continuidad de los elementos básicos de urbanización (prolongación de ejes viarios urbanos) y la localización estratégica de espacios libres, equipamientos y actividades urbanas relevantes, al objeto de configurar una imagen urbana formalmente significativa basada en la potencialidad figurativa del sistema de espacios públicos.

**VII. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

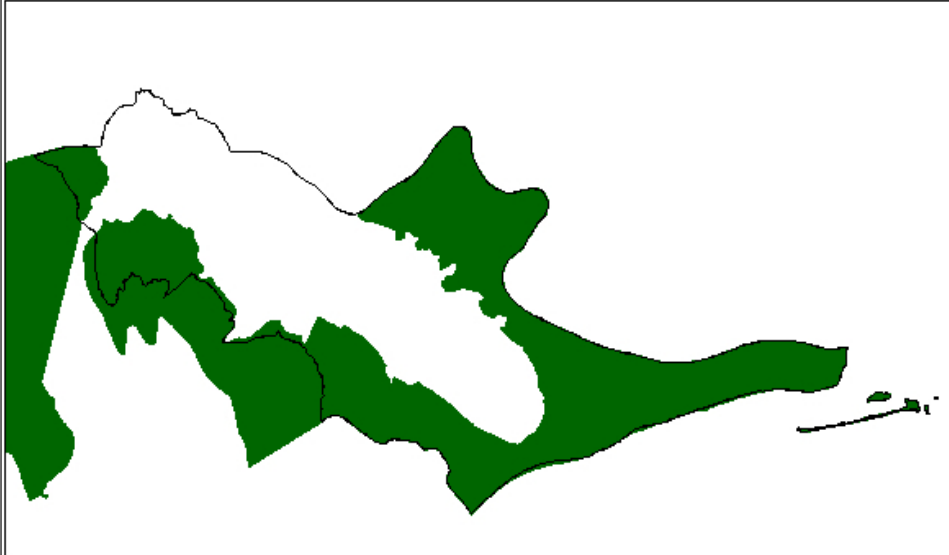
- a. Se reservará la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre como sistema general de espacios libres.
- b. Deberá ampliarse la actual carretera de acceso a la playa o la playa o fin de que adquiera el carácter de Sistema General Vario RVB-6.4 "Ronda Litoral Sur" establecido con carácter orientativo en el Plano OE N°2 y OE N°4.
- c. Los Sistemas Generales de Equipamiento se localizarán preferentemente en las edificaciones existentes en el límite noroccidental, promoviendo su reedificación.



ANEXO VII. SUELO NO URBANIZABLE. CATEGORÍAS.

SUBSECTOR Nº 1.1

PARQUE NATURAL BAHÍA DE CÁDIZ



**NATURALEZA**

Formados por paisajes de playas, planicies fangosas y marismas. La influencia de los mares y el clima determinan las especiales características ecológicas de este humedal. En esta zona de contacto entre medios marinos y terrestres, se establece una gran diversidad de especies entre moluscos, crustáceos, peces y aves acuáticas. Estos espacios, incluidos en el Parque Natural Bahía de Cádiz, han sido declarados como Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA), propuestos como lugares de interés Comunitario (LIC) e incluido en la Lista de Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitats de Aves Acuáticas. Por todo ello, debe establecerse un grado máximo de protección-conservación.

Los pequeños espacios de terreno comprendidos entre el límite del Parque Natural y el de Dominio Público Marítimo Terrestre, sobre todo en la zona de Camposoto, se asimilan, en cuanto a la regulación de los usos, a la de la zonación colindante del Parque Natural Bahía de Cádiz.

**OBJETO**

Consolidación como un espacio de alta calidad ambiental, soporte de usos recreativos, culturales, económicos y de conservación/protección, ya que se trata de un conjunto de recursos naturales que resulta necesario preservar de la transformación, dada su trascendencia ecológica/ambiental y sociocultural.

**CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE**

Área de Conservación Estricta: se persigue la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose estas al mantenimiento de los usos tradicionales y al uso público sostenible.

Condicionantes: la elevada población concentrada en su entorno ha modificado enormemente su aspecto original, desapareciendo parte de sus marismas naturales.

Categoría: De conformidad con los art. 46.1b y 46.2a de la LOUA, se incluyen estos ámbitos en la categoría **Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica**, por decisión de la Ley 2/1989, de 18 de julio,

Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, norma de rango superior que declara el Espacio Natural Protegido "Parque Natural Bahía de Cádiz" acreditando su interés paisajístico, ambiental, ecológico y científico-cultural.

**USOS**

**CARACTERÍSTICOS:**

- Uso Medioambiental.

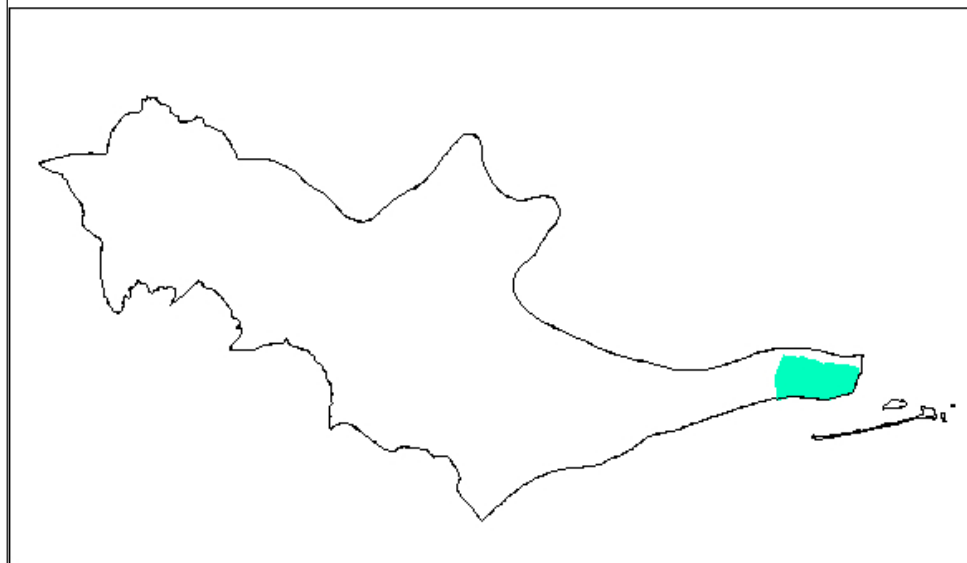
**AUTORIZABLES:**

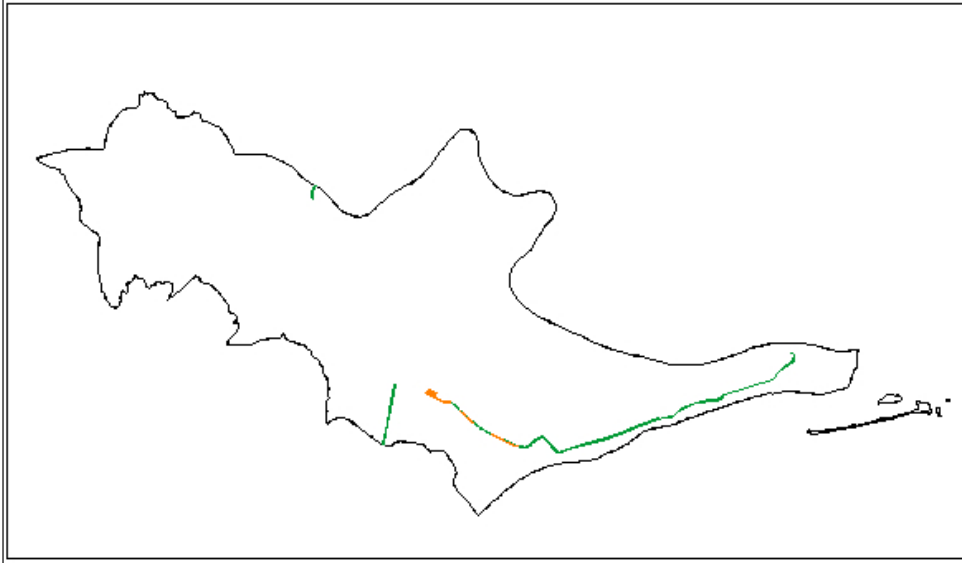
- Los permitidos por el Decreto 79/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz, así como la implantación de los Sistemas Generales establecidos por este Plan General

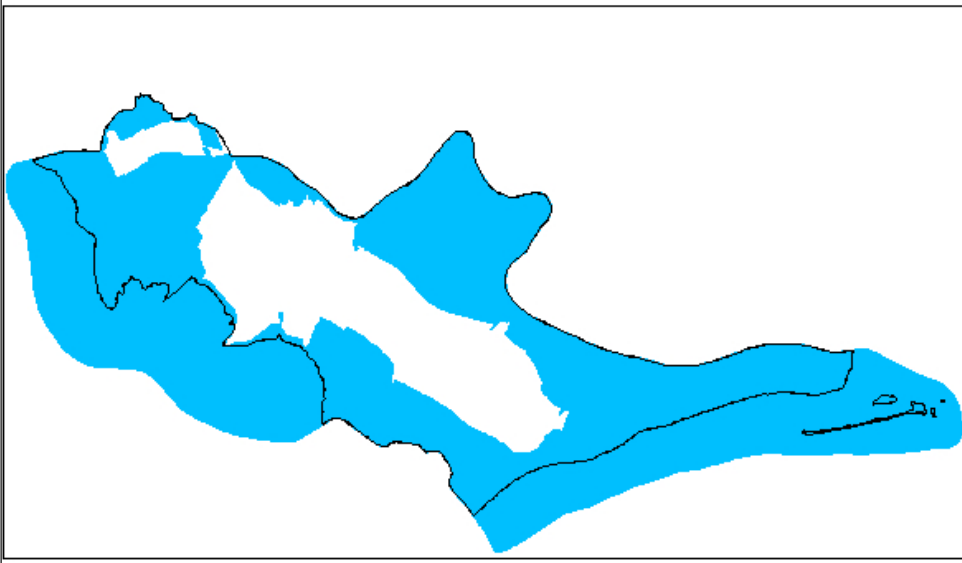
**PROHIBIDOS:**

- Los no permitidos por el Decreto 79/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz.



<p><b>SUBSECTOR Nº 1.2</b></p>	<p><b>NATURALEZA</b></p>
<p><b>MONUMENTO NATURAL PUNTA DEL BOQUERÓN</b></p> 	
<p>Formada por una flecha arenosa compuesta fundamentalmente por dunas estabilizadas con vegetación donde predomina un importante y valioso retamar denso marítimo. Este espacio protegido, incluido en el Parque Natural Bahía de Cádiz, ha sido declarado como Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA), propuesto como Lugares de Interés Comunitario (LIC) e incluido en la Lista de Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitats de Aves Acuáticas. Por todo ello, merece una protección especial.</p>	
<p><b>OBJETO</b></p> <p>Consolidación como un espacio de notoria singularidad, con importantes valores científicos y paisajísticos. Este espacio tiene límites espaciales nítidos, internamente homogéneos, un estado de conservación aceptable y un importante valor didáctico y cultural.</p>	
<p><b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b></p> <p>Área de Conservación Estricta; se persigue la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose estas al mantenimiento de los usos tradicionales y al uso público sostenible.</p> <p>Condicionantes: área con riesgos litorales y de pérdida de biodiversidad.</p> <p>Categoría: De conformidad con los art. 46.1b y 46.2a de la LOUA, se incluyen estos ámbitos en la categoría <b>Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica</b>, por afección de la Ley 2/1989, de 18 de julio, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, norma de rango superior que declara el Espacio Natural Protegido "Monumento Natural Punta del Boquerón".</p>	
<p><b>USOS</b></p> <p><b>CARACTERÍSTICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso Medioambiental.</li> </ul> <p><b>AUTORIZABLES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los permitidos según los artículos 29 y 30 del Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de regulación y desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía, en el Capítulo III de la ley 2/1989, de 18 de julio, por el Decreto 79/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz y lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en su Reglamento (por formar parte del Dominio Público Marítimo Terrestre).</li> </ul> <p><b>PROHIBIDOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los no permitidos por el Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de regulación y desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía ni por el Decreto 79/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz ni por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en su Reglamento.</li> </ul>	

<p><b>SUBSECTOR Nº 1.3</b></p>	<p><b>SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS</b></p>	
		<p><b>NATURALEZA</b></p> <p> dominio público pecuario, en diverso estado de preservación funcional y sustentando distintos usos y vegetación, incluyendo las alternativas de trazado propuestas en el presente Plan General. Así se distinguen las existentes (1.3.A. graficadas en verde) de las alternativas (1.3.B. graficadas en naranja).</p> <p><b>OBJETO</b></p> <p> Preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible.</p> <p><b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b></p> <p> Área de regeneración y mejora, de potencial recreativo y área con potencial medioambiental singular, por su carácter de corredor medioambiental entre ámbitos diversos a escala local, con conexiones a escala regional y nacional. Condicionantes; área con riesgo de erosión, de inundación y de pérdida de biodiversidad. Categoría; en aplicación del art. 46.1a de la LOUA, y dado su carácter de bienes de dominio público natural, se incluyen en la categoría <b>Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica</b>, presentando además elevado interés paisajístico, ambiental y ecológico, y riesgos de erosión, de inundación y de pérdida de biodiversidad.</p> <p><b>USOS</b></p> <p><b>CARACTERÍSTICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso Ganadero y Medioambiental.</li> </ul> <p><b>AUTORIZABLES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El régimen de usos autorizables será el establecido en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 1557/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.</li> </ul> <p><b>PROHIBIDOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Todos los no admisibles por la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 1557/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.</li> </ul>

<p><b>SUBSECTOR Nº 1.4.</b></p>	<p><b>DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE</b></p>
	
<p><b>NATURALEZA</b></p> <p>Ocupa buena parte del término municipal debido a la gran cantidad de caños y marismas existentes. Es un medio inestable ligado a la dinámica litoral y un hábitat muy valioso, en el que se conservan marismas, playas, caños y cordón dunar.</p> <p><b>OBJETO</b></p> <p>Consolidación del espacio litoral como un área de alta calidad ambiental, soporte de usos recreativos, de ocio y de conservación/protección, que debe preservarse de la transformación, dada su trascendencia ecológica/ambiental y socioeconómica.</p> <p><b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b></p> <p>Área de Esparcimiento; se persigue el uso recreativo y turístico controlado. Condicionantes; área con riesgos litorales y de pérdida de biodiversidad. Clasificación; en cumplimiento del art. 46.1 de la LOUA (apartados a, b, c y d), por la presencia de dominio público marítimo-terrestre, de afección a normas de rango superior, de riesgos naturales; por su incompatibilidad con la urbanización y la impropiedad e insostenibilidad de su transformación, se incluye el litoral en la categoría <b>Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica</b>, por su afección por legislación de rango superior, según establece el art. 46.2a, y por su elevado interés paisajístico, ambiental, ecológico y de esparcimiento, y por los riesgos litorales y de pérdida de biodiversidad según el art. 46.2b.</p> <p><b>USOS</b></p> <p><b>CARACTERÍSTICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Medioambiental.</li> <li>- De Utilidad Pública o Interés Social, de tipo esparcimiento o uso público sin edificación permanente.</li> </ul> <p><b>AUTORIZABLES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los permitidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y su desarrollo reglamentario.</li> <li>- En la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre sólo podrán ubicarse aquellas obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Público Marítimo Terrestre. En este sentido, las obras de infraestructuras viarias, de saneamiento y tendidos eléctricos deberán tener en cuenta las condiciones que a los mismos se establecen en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas y en el RD 1471/89, de 10 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.</li> <li>- En aquellas zonas en las que existan formaciones dunares y deban establecerse accesos a la playa, éstos se llevarán a cabo sobre plataforma de madera sobre las mismas al objeto de evitar su degradación.</li> <li>- Las obras marítimo-terrestres se restringirán a las de protección de costas. Las actuaciones de regeneración de las playas deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental ante el Ayuntamiento cualquiera que sea su dimensión.</li> </ul> <p><b>PROHIBIDOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los no permitidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y su desarrollo reglamentario.</li> </ul>	



<b>NATURALEZA</b>	Terreno municipal fuera del Dominio Público Marítimo Terrestre y del espacio urbano o urbanizable, fuertemente relacionado con las marismas existentes cerca de La Carraca y el Caño de Sancti Petri.
<b>OBJETO</b>	Mantenimiento de los usos allí dónde no exista claros signos de degradación y regeneración hacia otros usos sostenibles o compatibles en las zonas degradadas. Integración de los posibles elementos antrópicos con el medio circundante.
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b>	Área de uso acuícola.- Mantenimiento y desarrollo de actividades económicas ligadas al medio marino. Mejora ambiental y paisajística. Condicinantes.- área con riesgos litorales y área con riesgo de pérdida de biodiversidad. Clasificación.- En cumplimiento con el art. 46. 2c de la LOUA, se incluyen en la categoría Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.
<b>USOS CARACTERÍSTICOS</b>	<b>CARACTERÍSTICOS:</b> - Acuicultura. - Medioambientales. - Los Sistemas Generales previstos de forma expresa en esta categoría de suelo <b>AUTORIZABLES:</b> - Infraestructuras, Servicios, Dotaciones y Equipamientos en cualquiera de sus categorías. - Acuicultura e Industrias salineras. En el caso de las industrias extractivas salineras, incluso los permisos de explotación, deberán contar con las debidas autorizaciones de las administraciones competentes y demostrar su compatibilidad con los otros usos autorizables. - Vinculados con las Obras Públicas. - La instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión quedará sujeta a la presentación de un Estudio Paisajístico que valore la incidencia visual de su implantación contemplando las medidas correctoras oportunas. <b>PROHIBIDOS:</b> - El resto de usos.

