



## APROBACIÓN INICIAL

## 0. INTRODUCCION

- 0.1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO. LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL..
- 0.2. VALOR RELATIVO DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN.



El documento de Aprobación Inicial desarrolla el contenido íntegro de las determinaciones exigibles al Plan General de Ordenación Urbanística conforme a las exigencias de la LOUA. Supone el desarrollo, mediante su instrumentación técnico-jurídica de los criterios y directrices de ordenación explicitados en el documento de Avance, y que fueron confirmados en sus líneas maestras tras el período de participación ciudadana al que fue sometido al mismo. La Memoria de Ordenación contiene no sólo la justificación de la toma final de decisiones sino los principios que han inspirado la formulación general del documento

No hay apartamiento en este documento respecto al modelo urbano expresado en el Avance, que se confirma en sus líneas generales, sin perjuicio de que, como es lógico, el documento de Aprobación Inicial desarrolle de forma más concreta las distintas propuestas explicitadas en el Avance, traduciéndolas territorialmente con toda exactitud y se completan las determinaciones con otros documentos que la legislación prevé. De igual modo, el documento de Aprobación Inicial tiene la capacidad de integrar aquellas nuevas aportaciones surgidas del propio proceso de participación ciudadana sin desnaturalizar sus criterios y objetivos.

El nuevo Plan General de San Fernando tiene, por su propia naturaleza, un papel principalmente instrumental en la política general del municipio, al servicio de un proyecto asumido por la Corporación, pero no sustituye ni a una ni al otro. Es un marco explícito de referencia social y económica común que trata de introducir racionalidad sobre la actividad pública y privada en la construcción del proyecto de ciudad.

El nuevo Plan General de San Fernando es el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio adaptado a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y por ello, recibe la denominación de Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando.

El nuevo Plan cumple los objetivos establecidos en la Ley 7/2002 y por ello, la ordenación en él contenida:

- A. Opta por el modelo urbanístico-territorial y propone soluciones de ordenación que tienden a asegurar:
- Su adecuada integración en la ordenación dispuesta en los documentos hasta ahora formulados y conocidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de la Bahía de Cádiz.

- La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, re-equipamiento y remodelación.
- La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del Municipio.
- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, mejorando y completando su ordenación estructural.
- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida; y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

- B. Mantiene, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
- C. Atiende a las necesidades de viviendas protegidas y otros usos de interés público que precisa el municipio conforme a las necesidades de la población, estableciendo la calificación urbanística oportuna.
- D. Garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, mejorando la proporción de espacios libres y equipamientos existentes.

- E. Procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del Municipio. De igual modo, garantiza que la localización de las dotaciones y equipamientos se realiza de forma que se fomenta su adecuada articulación y vertebración, al tiempo que se favorece la integración y cohesión social, y procura que se localicen en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y que contribuyen a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.
- F. Favorece la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes.
- G. Evita procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos de la ciudad, procurando la diversidad.

### 0.1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO. LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Los distintos documentos que componen el nuevo Plan General forman un conjunto integrado, cuyas determinaciones se superponen y complementan para definir la ordenación integral del territorio en el ámbito municipal, que se concreta tanto en las acciones estructurantes del desarrollo urbano, como en la regulación pormenorizada del régimen urbanístico de cada una de las parcelas del municipio.

Este conjunto de determinaciones se desarrolla a lo largo de una serie de documentos escritos y gráficos, elaborados de acuerdo con lo establecido en los artículos 37 al 42, ambos inclusive, del vigente Reglamento de Planeamiento.

La documentación escrita, compuesta principalmente por la Memoria y las Normas Urbanísticas, se completa con una serie de ficheros, que sirven para particularizar el régimen urbanístico de áreas concretas, especificar las condiciones de protección de los distintos elementos que el Plan General cataloga, o detallar las acciones previstas y su programación temporal. Estas fichas se han elaborado sobre formatos homogéneos e incluyen, en muchos casos, la información gráfica que completa sus determinaciones.

La documentación gráfica del Plan General se ha confeccionado sobre base cartográfica digitalizada facilitada por el Ayuntamiento, y se edita a diferentes escalas, según el detalle que requiera la información que en cada caso se contiene, aunque las escalas básicas son la 1:10.000 para los planos generales y la escala 1:2.000 para aquellos otros que detallan el régimen urbanístico de las parcelas.

De acuerdo con estos criterios, el presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:

- **Memoria General, compuesta por la de Información y la de Ordenación.**

La Memoria es el documento escrito que define los objetivos generales del Plan General, las conclusiones de la información urbanística elaborada, la justificación del modelo territorial elegido, las características fundamentales del proyecto de futuro, la ordenación del territorio elegida, tanto en lo que se refiere a la forma general de la ciudad, detallando las características de la red viaria, espacios libres y dotaciones y los patrones de distribución de los usos residenciales y productivos; como los enfoques de carácter más instrumental, definiendo la división básica del territorio y el régimen urbanístico de las diferentes clases y subclases de suelo. Finalmente, se describen los instrumentos de programación y financiación, que el Plan

General propone para la consecución de los objetivos planteados.

- **Planos de Información.**

Es una colección de planos sobre la comentada base cartográfica, y que contienen información sobre el estado actual del territorio, características geográficas y usos genéricos del medio natural, infraestructuras, servicios existentes y edificación consolidada.

- **Planos de Ordenación Urbanística del Territorio.**

La ordenación del territorio se expresa gráficamente en dos colecciones de planos:

- A. Planos Generales, donde se definen, la clasificación del suelo, el modelo de ordenación, así como los grandes sistemas de viario, espacios libres, dotaciones, servicios públicos e infraestructuras que forman la malla básica sobre la que se apoyará el desarrollo urbanístico de la ciudad, así como las Áreas de Reparto.
- B. Planos de Ordenación Completa. Es una colección de planos a escala 1:2.000, denominados Planos de Ordenación Completa, que constituyen el documento clave, desde el punto de vista gráfico, para el establecimiento del régimen urbanístico de los distintos suelos, y la definición de los sistemas de gestión previstos. En dichos planos se detalla la división básica del territorio, se define la calificación pormenorizada de los usos dotacionales y las zonas de ordenanza. Se fijan las alineaciones de las áreas de regulación directa, se adscribe cada clase y categoría de suelo a un régimen normativo concreto, bien directamente o bien mediante planeamiento de desarrollo, se delimitan las Áreas y Sectores de Suelo Urbanizable, Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Urbanizadoras No Integradas y Áreas de Mejora Urbana.
- C. Planos Sectoriales, que incluyen las infraestructuras básicas, las propuestas de accesibilidad y movilidad de la ciudad, y la identificación de los elementos catalogados.

- **Normas Urbanísticas.**

Es el documento básico para conocer el régimen urbanístico a que se adscribe cada una de las clases y categorías de suelo que se definen en el los Planos de Ordenación.

Los Títulos Primero al Tercero contienen las disposiciones generales sobre el Plan General, el régimen urbanístico del suelo y las edificaciones, y por último, las normas generales sobre los Instrumentos de complemento y desarrollo del Plan. Los Títulos Cuarto y Quinto, contienen las normas generales sobre la intervención preventiva de los actos de edificación y las condiciones generales para la protección ambiental, del medio físico y del patrimonio cultural. Los Títulos Sexto y Séptimo se refieren a las condiciones generales de la edificación y de los usos, respectivamente. Y, por último, los Títulos Octavo, Noveno y Décimo inciden en las normas particulares del Suelo Urbano, del Suelo Urbanizable y en el régimen del Suelo No Urbanizable.

Se incorporan a las Normas Urbanísticas unos Anexos que contienen las fichas individualizadas de cada una de las áreas en las que Plan General ha estimado oportuno individualizar para su ordenación diferenciada, tanto las referidas al Suelo Urbano como al Urbanizable y No Urbanizable.

- **Estudio de Impacto Ambiental.**

El objetivo prioritario del EsIA del Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando es el de complementarlo, de modo que la regulación de las formas de utilización del territorio, la estructura urbana y los crecimientos que se prevén, mejoren y potencien los valores naturales y paisajísticos y se logre una integración armónica entre los usos del territorio y los valores naturales y ambientales del mismo. El método empleado para la realización del Estudio de Impacto Ambiental se ha ajustado al siguiente esquema básico: identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto, donde se define el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que pueden ser afectados; identificación de los elementos del proyecto, donde se efectúa un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio; enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se ponen de manifiesto los impactos; valoración de las alteraciones, donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que se detecten; y las medidas correctoras, en donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

### 0.2. VALOR RELATIVO DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN

Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los planes urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:

- a. Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria.
- b. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerá el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.
- c. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos relativa a la definición de la Ordenación Completa.
- d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 5% con respecto a las mediciones del Plan.

- e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquellas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.
- f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

