

APROBACIÓN INICIAL

TITULO XI. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

TÍTULO XI. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO.

SECCION I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 11.1.1. Condiciones particulares de las zonas de ordenanzas

1. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano ordenados pormenorizadamente vienen estructurados en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
 - a. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
 - b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
 - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.
 - d. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalles.
 - e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la

integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

2. En base a estas determinaciones en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General se identifican 10 Zonas de Ordenanzas, que se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares. Estas zonas de ordenanza serán de aplicación en el suelo urbano consolidado así como en las Áreas de Reforma Interior ordenadas pormenorizadamente y Áreas de Incremento de Aprovechamiento de la categoría del Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 11.1.2. Las condiciones particulares de la zona

1. Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.
2. Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.
 - a. Mediante Planes Especiales.
 - b. Mediante Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbanística, podrán alterarse alguna de las condiciones expuestas para cada área de ordenanza, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.
3. Con carácter general se permite en todas las zonas que puedan establecerse usos dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justificare.

Artículo 11.1.3. Zonas de Ordenanza (ZO).

El Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas de Ordenanza en el Suelo Urbano:

ZO-1. Casco Antiguo (API-1. P.E.P.R.I.C.H.)

ZO-2. Ensanche tradicional.

ZO-3. Edificación en bloque vertical.

- Actuaciones unitarias. Manzana cerrada. (ZO.3-1).
- Actuaciones unitarias. Manzana abierta. (ZO.3-2).
- Bloque vertical en parcela. Manzana compacta. (ZO.3-3).
- Bloque lineal. (ZO.3-4).
- Torre. (ZO.3-5).

ZO-4. Extensión periférica I. Manzana Compacta.

- Edificación tradicional Zona La Casería-Reyes Católicos. (ZO.4-1).
- Edificación tradicional Zona Buen Pastor-Campo Soto. (ZO.4-2).

ZO-5. Extensión periférica II. Manzana con edificación aislada.

ZO-6. Conjuntos Residenciales Unitarios.

ZO-7. Ordenanza de mantenimiento

ZO-8. Actividades Económicas. Industria.

- Fábricas. (ZO.8-1).
- Industrias Singulares. (ZO.8-2).

ZO-9. Actividades Económicas. Servicios Terciarios.

- Servicios Terciarios-1. (ZO.9-1).
- Centro de ocio Bahía Sur. (ZO.9-2).

ZO-10. Áreas de Planeamiento Incorporado.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "CASCO ANTIGUO" (ZO-1), (API-1).

Artículo 11.1.4. Condiciones particulares.

1. Esta zona de ordenanza comprende las parcelas del suelo urbano consolidado identificadas en el plano de Ordenación Completa (escala 1/2000), que corresponden con el ámbito del Conjunto Histórico delimitado en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de San Fernando (PEPRICH-SF), que fue aprobado definitivamente en Pleno Municipal de fecha 28 de Julio de 2.005.
2. Esta zona de ordenanza, ZO-1 "Casco Antiguo", tiene la consideración de área de planeamiento incorporado y se identifica como API-1. En ella resultan de aplicación las ordenanzas desarrolladas por el PEPRICH-SF y contenidas en el mismo, a las que estas Normas Urbanísticas se remiten en su integridad.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "ENSANCHE TRADICIONAL" (ZO-2).

Artículo 11.1.5. Ámbito de aplicación y objetivos

1. La Zona de Ordenanza ZO-2, engloba los primeros crecimientos de extensión del Casco Antiguo de San Fernando, que se localizan principalmente en su extremo norte y, en menor intensidad, en el resto de su perímetro. Se trata, en su mayor parte, de suelos colmatados con una trama urbana conformada por manzanas cuadradas o rectangulares sobre un viario sensiblemente ortogonal que resulta de la prolongación de la trama del Conjunto Histórico. La edificación se sitúa alineada a vial, entremedianeras, con predominio de tipologías unifamiliares de dos plantas de altura, si bien las numerosas sustituciones tienden a implantar tipologías plurifamiliares lo que implica una sustancial elevación de la altura dominante.

Los suelos incluidos en esta zona han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio tradicional, parcela a parcela,

conservando los valores urbanos de diversidad característicos de estos ámbitos.

2. El objetivo básico de las condiciones particulares de ordenación es doble:
 - a. Mantenimiento de las características básicas del tejido urbano, reconociéndole su individualidad e identidad.
 - b. Reconocimiento de los procesos de transformación tipológica, posibilitando su correcta inserción en la trama urbana como elementos dinamizadores de la renovación del tejido.

Artículo 11.1.6. Unidad Edificatoria y Tipos de obras permitidas.

- a. Unidades Edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela, según lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

- b. Tipos de Obras.

Se permiten todos los tipos de obras.

Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 1.1.13. "Edificios y usos fuera de ordenación" de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.

Artículo 11.1.7. Condiciones de parcelación

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:
 - a. En tipologías unifamiliares:
 - Superficie mínima: 180 m²
 - Frente mínimo: 9 metros.
 - Fondo mínimo: 9 metros.

La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 9 m de diámetro.

- b. En actuaciones de tipología plurifamiliar en bloque vertical:

Superficie mínima: 250 m².

Frente mínimo: 12 metros.

Fondo mínimo: 9 metros.

La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 9 m de diámetro.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcela.

Se permiten segregaciones de parcela siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima.

Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de número, siempre que la parcela resultante no supere los 500 m² de superficie.

Artículo 11.1.8. Condiciones de Edificación

1. Posición de la edificación.
 - a. Con carácter general, las edificaciones se alinearán a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en el plano de "Ordenación Completa" y, en todo caso, se adosarán a las medianeras colindantes.
 - b. Cuando se produzcan agregaciones de parcelas podrán regularizarse pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.
2. Ocupación Máxima.

La edificación deberá dejar libre en cada parcela el 25% de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de 5 metros hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación exterior. Se exceptúa únicamente el caso de parcelas de superficie inferior a 100 m², donde la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre que el uso exclusivo sea el de vivienda unifamiliar, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

3. Forma y Volumen

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para los edificios alineados a vial.
2. La altura máxima de los edificios que se proyecten se ajustará al número de plantas que se determinan en los planos de Ordenación Completa (escala 1/2000). La altura máxima en metros será la establecida en el artículo 7.3.22 de estas Normas para el número de plantas establecido.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), y cuya superficie no excederá de un 15% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores, las salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas. Exclusivamente en actuaciones de vivienda unifamiliar podrá tener uso residencial. La altura de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar en 3,50 m la altura de cornisa.

No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

c. Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades. Cuando los patios hayan de dar la condición de vivienda exterior sus dimensiones mínimas serán las reguladas en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas, art. 7.3.37 para los patios vivideros.

Los patios de parcela quedarán libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc.

d. Cuerpos y Elementos salientes.

En las intervenciones de nueva planta se prohíben las rejas, antepechos o escaparates que sobresalgan de la alineación establecida hasta una altura libre de 3,40 metros.

A partir de esta altura se permiten cuerpos y elementos salientes cuyo vuelo no podrá exceder del 60% de la anchura del acerado con un máximo de cincuenta (50) centímetros.

La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 50% de la longitud de la fachada, y deberán separarse de los linderos una distancia mínima no inferior a la medida de su vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros.

e. Cubiertas.

Los edificios se rematarán mediante cubiertas planas. Sólo se admitirán las cubiertas inclinadas en el caso de intervenciones de reforma o rehabilitación en edificios existentes con cubiertas inclinadas.

La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

4. Condiciones de Edificabilidad

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos.

5. Condiciones Estéticas

Las nuevas edificaciones, así como cualquier intervención que afecte a fachada, habrán de ser sensibles al ambiente urbano en el que se enclavan, en aspectos básicos como composición de huecos y materiales a utilizar.

En todos los casos el tratamiento de fachada se efectuará en su totalidad, incluyendo la planta baja que se terminará íntegramente. La adaptación de los locales, en su caso, se adecuará a la disposición, forma o proporción de los huecos del conjunto de la fachada.

Los accesos a garajes y aparcamientos deberán resolverse en el plano de fachada, evitando retranqueos.

Con carácter general no se permiten medianeras vistas. En caso de medianerías preexistentes deberán mantenerse en condiciones de calidad análogas a las de la propia edificación. En el caso de que fueran generadas por la nueva edificación, se les dará el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.

Artículo 11.1.9. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

- a. La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.
- b. Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares en bloque vertical, en las condiciones de parcela mínima establecidas en el apartado 2.1 de este artículo. El número máximo de viviendas a desarrollar en este caso se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda por cada 80 m² construidos, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 40 m². En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Artículo 11.1.10. Condiciones de Uso

- a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda unifamiliar.
- b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- Vivienda plurifamiliar.
- Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
 - Industria manufacturera (a.1) en las subcategorías a.1.15, a.1.17, a.1.18 y a.1.20. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
 - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. En edificios de uso no exclusivo, las categorías a.2.1, a.2.2 y a.2.4 sólo se permiten en la planta baja.
 - Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios Terciarios en las categorías de:
 - Comercio (b.1). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
 - Oficinas (b.2).
 - Hotelero (b.3).
 - Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.
 - Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1. Sólo se permiten en edificios exclusivos.
 - Garaje-aparcamiento (b.7) en cualquiera de sus categorías siempre que el frente de parcela cumpla con las condiciones mínimas de parcela establecidas y se implanten en planta sótano. En viviendas unifamiliares sólo se permiten en la categoría b.7.2, pudiendo implantarse en planta sótano y baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

SECCIÓN IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL" (ZO-3).

Artículo 11.1.11. "Ámbito de aplicación y Subzonas de la Ordenanza Edificación en Bloque Vertical (ZO-3)

1. La zona de ordenanzas ZO-3 está integrada por las áreas urbanas de los crecimientos periféricos desarrollados en la segunda mitad del siglo XX, que teniendo caracteres comunes presentan especificidades que es preciso reconocer Así en esta zona se da la presencia de:
 - a. Suelos que han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio parcela a parcela, conservando los valores urbanos de diversidad característicos de los desarrollos tradicionales, conformando manzanas compactas.
 - b. Suelos que se han ejecutado de forma unitaria, sobre la totalidad o parte de la manzana, introduciendo un factor de uniformidad en el ambiente urbano en el que se insertan, con morfologías de ocupación compacta.
 - c. Desarrollos de conjuntos que responden a una ordenación unitaria y que se materializan en tipologías generalmente homogéneas que se ubican de forma aislada en la parcela.
2. El objetivo del Plan General de Ordenación Urbanística en esta zona de ordenanza es, con carácter general, el mantenimiento de las condiciones de parcelación, edificación y uso, reconociendo y consolidando la estructura urbana existente en su diversidad tipomorfológica y teniendo en consideración la incidencia de la nueva edificación en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano. En las parcelas de suelo vacante, el objetivo es el reforzamiento de su carácter y especificidad así como su adaptación a la escena urbana en la que se ve inmersa.
3. En esta zona de ordenanza se diferencian las cinco subzonas siguientes:
 - a. ZO.3-1. Actuaciones unitarias. Manzana cerrada.
 - b. ZO.3-2. Actuaciones unitarias. Manzana abierta.

- c. ZO.3-3 Bloque vertical en parcela. Manzana compacta.
- d. ZO.3-4 Bloque lineal.
- e. ZO.3-5. Torre.

Artículo 11.1.12. "Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Actuaciones unitarias. Manzana cerrada". (ZO.3.1)".

Se entenderá por manzana cerrada aquella unidad edificatoria, objeto de proyecto unitario, caracterizada por la localización del espacio libre mancomunado de parcela en el interior de la manzana, conformado como patio cerrado y elemento estructurante definitorio de la tipología.

1. Condiciones de parcelación.

No se permiten segregaciones de la manzana. La manzana se considerará una unidad a efectos edificatorios, objeto, pues, de proyecto unitario caracterizado por la presencia del patio de manzana como estructura espacial definidora de esta tipología edificatoria.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Posición de la edificación.

La edificación se alineará obligatoriamente a vial y/o espacio público en todos sus frentes de fachada en las dos primeras plantas. En el resto de cuerpos edificatorios hasta alcanzar la altura máxima la edificación deberá alinearse al vial y/o espacio público en al menos un sesenta por ciento (60%) de la longitud de cada uno de los frentes de manzana, permitiéndose la aparición de retranqueos de la línea de fachada respecto a la alineación y patios abiertos hacia el espacio público en estas últimas plantas.

2.2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante, en todos los casos, será del 75 % de la superficie total de la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante será igualmente del 75 % de la superficie total de la parcela. Deberá localizarse

preferentemente coincidiendo con la posición de la edificación sobre rasante si bien se permite que se ocupe bajo el espacio de patio hasta un máximo del 30% de la superficie de éste, siempre que se respete lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente. Los usos permitidos bajo rasante serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

2.3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de "Ordenación Completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística. La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), y cuya superficie no excederá de un 15% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores, las salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas según se regula en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas.

c. Patios

Los patios de manzana deberán tener la condición de patio vividero, para lo que deberá poderse inscribir en ellos un círculo de diámetro mínimo igual a los dos tercios (2/3) de la altura máxima del edificio (medida según el artículo 7.3.25 de las presentes Normas), con un mínimo de ocho metros (8 m), salvo que en los planos de Ordenación Completa se determine específicamente la alineación interior. Deberán constituir un espacio único y quedarán libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc.

Los patios de manzana podrán destinarse a jardín o instalaciones deportivas descubiertas. Con este último uso se podrá ocupar como máximo el 30% de la superficie del patio, que deberá ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50) de su superficie y urbanizarse íntegramente. Al menos se alcanzará una densidad de un árbol por cada cincuenta (50) m² o fracción de superficie del patio de manzana, con al menos dos árboles en patios que no alcancen el mínimo.

Los patios de manzana deberán estar comunicados con el espacio público a través de al menos dos fachadas distintas mediante pasajes de ancho mínimo cuatro (4) metros cada uno de ellos y altura mínima libre igual a la planta baja del edificio.

Cuando además de los patios de manzana se proyecten patios de luces, estos se adecuarán a lo establecido en las Normas Generales.

Se permiten patios abiertos a fachada, a partir de la tercera planta. Deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas en las Normas Generales.

d. Cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

e. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

3. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos.

4. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

La tipología característica es la vivienda plurifamiliar en bloque vertical. El número máximo de viviendas a desarrollar se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda por cada 75 m² construidos, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 40 m². En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

5. Condiciones Estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII Capítulo V. Los frentes de la edificación que den a patio de manzana tendrán la consideración de fachadas.

6. Condiciones de Uso

a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar.

b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
 - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
 - Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios Terciarios en las categorías de:
 - Comercio (b.1). Sólo se permiten en planta baja.
 - Oficinas (b.2).
 - Hotelero (b.3).
 - Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.

- Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1.
- Garaje-aparcamiento (b.7), en las categorías b.7.2 y b.7.3. Se permite exclusivamente en sótano.

- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

Artículo 11.1.13. "Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Actuaciones unitarias. Manzana abierta". (ZO.3.2)".

Con carácter general se entenderá por manzana abierta aquella unidad edificatoria caracterizada por presentar un espacio libre interior o patio de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por edificación al menos en dos de sus lados. Responden tanto a desarrollos del Plan General que se revisa como a nuevas actuaciones propuestas por la presente Revisión que se localizan principalmente en la zona de la Magdalena.

1. Condiciones de parcelación.

La manzana se considerará una unidad a efectos edificatorios, objeto, pues, de proyecto unitario caracterizado por la presencia del patio abierto de manzana como estructura espacial definitoria de esta tipología edificatoria.

No se permiten por tanto segregaciones ni agregaciones de la manzana.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Posición de la edificación.

La edificación se alineará obligatoriamente a vial y/o espacio público al menos en dos de sus frentes.

2.2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante cuando no venga determinada por la alineación interior o fondo máximo edificable marcado en el plano de Ordenación Completa, será del 60% de la manzana. Dentro de esta ocupación se incluirá la superficie perteneciente a los patios de ventilación o de luces incluidos en las piezas edificatorias.

No obstante, se permite la ocupación del 100% en planta baja para usos no residenciales en aquellos casos incluidos en Áreas de Reforma Interior que específicamente se indican en sus correspondientes fichas.

La ocupación máxima bajo rasante será con carácter general del 60 % de la superficie total de la parcela. Deberá localizarse preferentemente coincidiendo con la posición de la edificación sobre rasante si bien se permite que se ocupe bajo el espacio de patio hasta un máximo del 30% de la superficie de éste, siempre que se respete lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente. En caso de edificar la planta baja con usos no residenciales se permite alcanzar esta misma ocupación bajo rasante. Los usos permitidos bajo rasante serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

2.3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de "Ordenación Completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística. La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), y cuya superficie no excederá de un 15% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores, las salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas según se regula en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas.

c. Patios.

Los patios de manzana deberán estar abiertos al viario o espacio libre público al menos en uno de sus frentes.

Los patios de manzana deberán tener la condición de patio vividero, para lo que deberá poderse inscribir en ellos un círculo de diámetro mínimo igual a los dos tercios (2/3) de la altura máxima del edificio (medida según el artículo 7.3.25 de las presentes Normas), con un mínimo de ocho metros (8 m), salvo que en los planos de Ordenación Completa se determine específicamente la alineación interior. Deberán constituir un espacio único y quedarán libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc.

Los patios de manzana podrán destinarse a jardín o instalaciones deportivas descubiertas. Con este último uso se podrá ocupar como máximo el 30% de la superficie del patio, que deberá ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50) de su superficie y urbanizarse íntegramente. Al menos se alcanzará una densidad de un árbol por cada cincuenta (50) m² o fracción de superficie del patio de manzana, con un mínimo de dos árboles en patios que no alcancen el mínimo. Se exceptúan de esta obligación las manzanas en las que se ocupe la planta baja con usos no residenciales.

Cuando además de los patios de manzana se proyecten patios de luces, estos se adecuarán a lo establecido en las Normas Generales.

d. Cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

e. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

3. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos.

4. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

La tipología característica es la vivienda plurifamiliar en bloque vertical. El número máximo de viviendas a desarrollar se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda por cada 75 m² construidos, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 40 m². En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

5. Condiciones Estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII Capítulo V. Los frentes de la edificación que den a patio de manzana tendrán la consideración de fachadas.

El patio de manzana podrá cerrarse mediante cerramientos de altura máxima doscientos cincuenta (2,50) centímetros, que podrán ser opacos hasta un máximo de ochenta (80) centímetros de altura, y completados con celosías o rejas metálicas o de madera y elementos vegetales.

6. Condiciones de Uso

a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar.

b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
 - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.

- Talleres domésticos (categoría a.3).

- Servicios Terciarios en las categorías de:

- Comercio (b.1). Sólo se permiten en planta baja.
- Oficinas (b.2).
- Hotelero (b.3).
- Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.
- Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1.
- Garaje-aparcamiento (b.7), en las categorías b.7.2 y b.7.3. Se permite exclusivamente en sótano.

- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.

- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.

- Infraestructuras Básicas.

Artículo 11.1.14. "Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Bloque vertical en parcela. Manzana Compacta". (ZO.3.3)".

Con carácter general se entenderá por "bloque vertical en parcela, manzana compacta", aquellas actuaciones en tipología de bloque vertical que se desarrollan sobre diferentes parcelas resultantes de la subdivisión de la manzana aportando a la escena urbana un cierto nivel de diversidad. Su localización en la trama urbana se caracteriza por cumplir una función de elemento puente entre áreas de ciudad con una caracterización tipomorfológica diferente. Es por tanto frecuente que esta subzona de ordenanza conviva con otras, con resultados formalmente diversos.

1. Condiciones de parcelación.

1.1. Parcela mínima.

Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones se establecen en:

Superficie mínima:	250 m ²
Frente mínimo:	12 m
Fondo mínimo:	10 m

1.2. Agregaciones y segregaciones de parcela.

Se permiten las segregaciones de parcela siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima.

Se permiten las agregaciones de parcela sin limitación de número ni superficie máxima.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Posición de la edificación.

La edificación se alineará obligatoriamente a vial y/o espacio público en todos sus frentes de fachada.

2.2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante, en todos los casos, será del 80 % de la parcela. No obstante se permite ocupar la totalidad de la parcela en planta baja cuando ésta se destine a usos no residenciales.

La ocupación máxima bajo rasante, en todo caso, podrán ser del 100% de la superficie de la parcela. Los usos permitidos bajo rasante serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

2.3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de "ordenación completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística. La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Sobre la altura máxima establecida en el apartado anterior sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas,

que deberán retranquearse de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), y cuya superficie no excederá de un 15% de la construida en la planta inmediatamente inferior. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación.

c. Patios.

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades, en las condiciones y dimensiones reguladas en los artículos 7.3.34 y siguientes de las presentes Normas.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales, los patios de luces y ventilación podrán cubrirse a nivel del forjado de planta primera con elementos translucidos según las condiciones establecidas en el artículo 7.3.43 de las presentes Normas.

d. Cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en los artículos 7.5.13 y 7.5.14 de las presentes Normas.

e. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

3. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos, considerándose a los efectos de este cálculo una ocupación máxima del 80% aplicable a todas las plantas de la edificación. Por tanto, en el supuesto de optar por ocupar la totalidad de la planta baja será necesario reducir el porcentaje de ocupación del resto de plantas permitidas.

4. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

La tipología característica es la vivienda plurifamiliar en bloque vertical. El número máximo de viviendas a desarrollar se

calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda por cada 75 m² construidos, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 40 m². En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

5. Condiciones Estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.

6. Condiciones de Uso

- a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar.
- b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
 - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
 - Talleres domésticos (categoría a.3).
 - Servicios Terciarios en las categorías de:
 - Comercio (b.1). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
 - Oficinas (b.2).
 - Hotelero (b.3).
 - Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.
 - Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1.
 - Garaje-aparcamiento (b.7), en las categorías b.7.2 y b.7.3. Se permite exclusivamente en sótano.
 - Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.

- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

Artículo 11.1.15. "Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Bloque lineal". (ZO.3.4)".

Se incluyen dentro de esta subzona una importante cantidad de suelos ya edificados, así como nuevas propuestas del presente Plan General. Se distribuyen en toda la periferia del centro histórico y, especialmente, a lo largo del frente de la Ronda del Estero. Habitualmente esta tipología se desarrolla mediante actuaciones unitarias sobre manzanas que presentan una dimensión dominante que le confiere la linealidad que la caracteriza morfológicamente. No obstante, en la regulación que a continuación se establece, se disponen condiciones de parcelación que permiten la subdivisión previa de la manzana y, por tanto, la edificación individualizada de cada una de las unidades parcelatorias resultantes. La edificación se dispone alineada a vial o espacio libre público y presenta elevados índices de ocupación.

Condiciones particulares

1. Condiciones de parcelación.

- a. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes:

Parcela mínima: 500 m²
Frente mínimo: 20 m

La parcela siempre tendrá la condición de parcela pasante, presentando frente a dos fachadas opuestas.

- b. Agregaciones y segregaciones de parcela.

Se permiten segregaciones de parcelas siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima.

Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de número ni superficie.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Posición de la edificación.

En la presente subzona de ordenanza en relación con la posición del edificio en la parcela se regulan los siguientes casos:

- a. Edificación alineada a vial y/o espacio público en todas sus plantas.
- b. Ordenación volumétrica constituida por basamentos de una planta de altura, alineados a vial y destinados a usos no residenciales, preferentemente comerciales y/o aparcamiento, sobre los que emergen bloques verticales que se disponen sobre las alineaciones virtuales identificadas en el plano de "ordenación completa".

2.2. Ocupación máxima.

Para el establecimiento de la ocupación máxima sobre rasante se regulan los siguientes supuestos:

- a. Edificación alineada a vial y/o espacio público en todas sus plantas:
 - a.1. En manzanas cuya dimensión menor sea inferior o igual a 15 metros, la ocupación máxima sobre rasante será del 100% de la superficie de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.
 - a.2. En manzanas cuya dimensión menor sea superior a 15 metros, la ocupación máxima sobre rasante será del 80% de la superficie de la parcela. No obstante se permite ocupar la totalidad de la parcela en planta baja cuando ésta se destine a usos no residenciales, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.
- b. Ordenaciones volumétricas de bloques verticales sobre basamentos:

La ocupación máxima de planta baja será del 100% de la superficie de la parcela.

En el resto de plantas será de aplicación la regla definida en el supuesto anterior en función de las dimensiones del bloque definidas por las alineaciones interiores. En el caso de que las alineaciones interiores no aparezcan explícitamente identificadas en la base planimétrica, se considerarán como tales las definidas por el perímetro de la edificación consolidada existente.

La ocupación máxima bajo rasante será, en cualquier caso, del 100% de la superficie de la parcela.

2.3. Forma y volumen.

- a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de "Ordenación Completa" (escala 1/2000) del presente Plan General. En los supuestos de ordenaciones volumétricas de bloques verticales sobre basamentos, en el citado plano aparecen identificadas las diferentes alturas de la edificación que se dan dentro de la manzana.

La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

- b. Construcciones sobre la altura máxima.

Sobre la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas, que deberán retranquearse de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), y cuya superficie no excederá de un 15% de la construida en la planta inmediatamente inferior. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación.

- c. Patios.

Se permiten los patios de parcela en las condiciones y dimensiones reguladas en los artículos 7.3.34 y siguientes de las presentes Normas.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales, los patios de luces y ventilación podrán

- cubrirse a nivel del forjado de planta primera con elementos translucidos según las condiciones establecidas en el artículo 7.3.43 de las presentes Normas.
- d. Cuerpos y elementos salientes.
- Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en los artículos 7.5.13 y 7.5.14 de las presentes Normas Urbanísticas.
- e. Cubiertas.
- Las cubiertas serán planas. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
3. Condiciones de edificabilidad.
- La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos. En los supuestos que la dimensión menor de la manzana sea superior a 15 metros se considerará a los efectos de este cálculo una ocupación máxima del 80% aplicable en todas las plantas de la edificación. Por tanto, en el supuesto de optar por ocupar la totalidad de la planta baja será necesario reducir el porcentaje de ocupación del resto de plantas permitidas.
4. Condiciones Estéticas.
- Se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.
5. Condiciones de Uso
- a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar.
- b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
- Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
 - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2)
 - en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
 - Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios Terciarios en las categorías de:
- Comercio (b.1). Sólo se permiten en planta baja.
 - Oficinas (b.2).
 - Hotelero (b.3).
 - Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.
 - Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1.
 - Garaje-aparcamiento (b.7), en las categorías b.7.2 y b.7.3. Se permite exclusivamente en sótano.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.
- Artículo 11.1.16. "Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Torre". (ZO.3.5)".**
- Se incluyen dentro de esta subzona situaciones existentes materializadas en tipologías de bloque vertical de volumetría singular, objeto de proyecto unitario, en las que predomina la dimensión vertical de la edificación. La altura máxima es igual o superior a seis plantas (baja +5) y la planta del edificio debe responder a un factor de forma de manera que la dimensión mayor del perímetro envolvente definido en los Planos de Ordenación Completa sea como máximo una vez la altura y, al tiempo, el doble de la dimensión menor.
- Estas situaciones existentes son el resultado de actuaciones - desarrolladas en el marco del planeamiento general del año 92 así como promociones de los años 50-60- de bloque vertical aislado en parcela en las que el espacio libre ha pasado a formar parte del espacio de uso público. Se localizan principalmente en el borde occidental de la ciudad, entre la calle Real y la avenida Pery Junquera.

1. Condiciones de parcelación.

Se considera como ámbito de actuación el acotado, dentro de la parcela, por el perímetro envolvente definido en las condiciones de posición del edificio e identificado en los Planos de Ordenación Completa del presente Plan General.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Posición de la edificación.

La posición de la edificación viene establecida por la definición, dentro de la parcela, de un perímetro envolvente que absorbe las posibles irregularidades que puede presentar la formalización en planta de la edificación consolidada. Se regulan los siguientes supuestos:

a. Edificaciones aisladas en parcela:

Se trata de edificaciones existentes pertenecientes a Conjunto Residenciales Unitarios (Zona de Ordenanza 6). En estos casos la envolvente de la edificación coincide, con carácter general, con el perímetro de la edificación consolidada.

b. Aquellos casos donde la "edificación en torre" se desarrolla sobre un basamento de una planta de altura, alineado a vial o espacio libre y destinado a usos no residenciales. En este supuesto el perímetro envolvente de la edificación en torre que se desarrolla por encima del basamento vendrá definida por las alineaciones virtuales identificadas en los Planos de Ordenación Completa

En el supuesto de sustitución de la edificación existente, la concreción del perímetro del nuevo edificio podrá presentar ligeras modificaciones respecto al ámbito de parcela definido en las presentes condiciones de posición al objeto de introducir ciertas dosis de flexibilidad para la formalización de la planta en una tipología edificatoria caracterizada por su singularidad. Asimismo no será obligatorio mantener las alineaciones del perímetro envolvente definidas en los apartados a) y b) de manera uniforme a lo largo de todas las plantas permitiéndose retranqueos de carácter libre.

2.2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 100% del ámbito de parcela definido en las condiciones de posición, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

2.3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de "Ordenación Completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística. La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

b. Construcciones sobre la altura máxima

Sobre la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas, que deberán retranquearse de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), y cuya superficie no excederá de un 15% de la construida en la planta inmediatamente inferior. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación.

c. Patios.

Se permiten patios de parcela con las condiciones dimensionales y superficiales establecidas en los artículos 7.3.34 y siguientes de las presentes Normas.

Los patios abiertos a fachada se permiten a partir de la tercera planta, en las condiciones establecidas en los referidos artículos.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales, los patios de luces y ventilación podrán cubrirse a nivel del forjado de planta primera con elementos translucidos según las condiciones establecidas en el artículo 7.3.43 de las presentes Normas.

d. Cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en los artículos 7.5.13 y 7.5.14 de las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

e. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas.

3. Condiciones de edificabilidad

La superficie máxima edificable se determinará como resultado de multiplicar el número máximo de plantas permitido por un coeficiente teórico de ocupación del 85% aplicado sobre el ámbito de parcela acotado por el perímetro envolvente definido en las condiciones de posición.

4. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.

5. Condiciones de Uso

a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar.

b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
 - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
 - Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios Terciarios en las categorías de:
 - Comercio (b.1). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
 - Oficinas (b.2).

- Hotelero (b.3).
- Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.
- Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1.
- Garaje-aparcamiento (b.7), en las categorías b.7.2 y b.7.3. Se permite exclusivamente en sótano.

- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

SECCIÓN V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "EXTENSIÓN PERIFÉRICA I. MANZANA COMPACTA" (ZO-4).

Artículo 11.1.17. Ambito de aplicación y Subzonas de la Ordenanza "Extensión Periférica I Manzana Compacta ". (ZO.4)."

1. La zona de ordenanza ZO-4 tiene por objeto la regulación de los crecimientos periféricos vinculados principalmente a la vivienda unifamiliar, si bien los desarrollos mas recientes responden a proyectos unitarios en tipologías de bloque horizontal. Así, dentro de esta área se incluyen tanto las viviendas entremedianeras de tipología tradicional popular, alineadas generalmente a vial, situadas en la zona de La Casería y dando frente a la calle Buen Pastor, así como las construcciones en posición libre en la parcela de la zona de Gallineras y Camposoto, además de las implantaciones unitarias más recientes que derivan en tipologías de bloque horizontal.
2. Se subdivide en dos subzonas de ordenanzas:
 - ZO.4.1. Extensión periférica I. Edificación Tradicional Zona La Casería-Reyes Católicos-Buen Pastor. La edificación predominantemente dentro de esta subzona esta destinada a uso residencial, en tipología de vivienda

entremedianeras unifamiliar o plurifamiliar, tanto en actuaciones individualizadas sobre parcela como en intervenciones unitarias sobre manzanas completas o partes de ella. En este último caso la tipología implantada es de vivienda plurifamiliar en bloque horizontal. Las implantaciones de carácter individual se localizan básicamente en el ámbito de La Casería, mientras que las intervenciones unitarias se reparten sobre la periferia de la ciudad, especialmente en el sector occidental. Esta opción tipológica queda incorporada, así mismo, en determinadas áreas de reforma interior previstas por el presente Plan General.

ZO.4.2. Extensión periférica I. Edificación Tradicional Zona Gallineras - Camposoto. La edificación predominantemente dentro de esta subzona estará destinada a uso residencial en tipología unifamiliar, permitiéndose también las tipologías plurifamiliares. La posición de la edificación en la parcela presenta una casuística variada, adosada o retranqueada respecto de los linderos. Corresponde básicamente con los suelos de la Barriada El Buen Pastor y zona de la carretera de Campo Soto.

Artículo 11.1.18. "Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Extensión periférica I. Edificación Tradicional Zona La Casería-Reyes Católicos-Buen Pastor". (ZO.4.1)."

1. Condiciones de parcelación.

Se define como parcela mínima a efectos de nuevas parcelaciones:

a. Para tipología unifamiliar:

Superficie mínima:	100 m ²
Frente mínimo:	6 m
Fondo mínimo:	10 m

b. Para tipología plurifamiliar en bloque horizontal:

Superficie mínima:	300 m ²
Frente mínimo:	18 m
Fondo mínimo:	10 m

c. Para tipología plurifamiliar en bloque vertical:

Superficie mínima:	250 m ²
Frente mínimo:	12 m
Fondo mínimo:	10 m

Además en el supuesto de adoptar la tipología de bloque horizontal, el frente de fachada de las unidades residenciales que asomen a vial y/o espacio público deberán presentar una longitud mínima de 6 metros.

Se permiten segregaciones siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima, y agregaciones en todos los supuestos hasta alcanzar una superficie máxima de 1.000 m².

Cuando se produzca la agregación de parcelas podrán regularizarse pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Posición de la edificación.

La edificación se situará alineada a vial, y adosada a medianeras. Cuando se actúe por frentes completos de manzana se permite retranquear la edificación hasta un máximo de tres (3) metros respecto de la alineación a vial.

En aquellas situaciones donde la edificación se encuentre total o parcialmente retranqueada del frente de alineación a vial conformado, se formalizará el tramo de alineación libre de edificación a base de cerramientos opacos con una altura mínima de 3 metros, con la finalidad de homogeneizar la escena urbana. Esta determinación será de aplicación en cualquier tipo de obra que se pretenda realizar.

2.2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del 75 % de la superficie de la parcela, excepto:

a. En parcelas menores de 100 m²

b. Cuando la tipología implantada sea la de vivienda unifamiliar o bifamiliar

En estos casos se permite una ocupación del 100% de la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante, en todo caso, será del 100% de la superficie de la parcela.

2.3. Condiciones del Espacio Libre de Parcela.

Los espacios libres de parcela cumplirán las siguientes condiciones:

- deberán tener carácter estructurante y conformador de la unidad del proyecto edificatorio, constituyéndose en el referente espacial de la tipología implantada.
- se cuidarán sus características morfológicas en aras a la calidad del espacio y las condiciones de soleamiento, no permitiéndose las ramificaciones en forma de calles interiores en fondo de saco ni actuaciones que desvirtúen la conformación del tejido interior de las manzanas.
- no se permitirá el acceso rodado al patio, ni su destino al uso de aparcamiento.
- el espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del 10% de la superficie total del espacio libre de parcela.
- como mínimo el 40% de la superficie del espacio libre deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de 1 árbol cada 50m² de la máxima superficie edificable.

2.4. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de "ordenación completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística. Cuando no aparezca regulada en los planos se considerará como altura máxima permitida dos plantas.

La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), y cuya superficie no excederá de un 15% de la construida en la planta inmediatamente inferior. Estas construcciones se destinarán a los usos permitidos en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas. Exclusivamente en actuaciones de vivienda unifamiliar podrá tener uso residencial. La altura de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar en 3,50 m la altura de cornisa.

No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

c. Patios.

Se permiten patios de parcela con las condiciones dimensionales y superficiales establecidas en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

d. Cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

e. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

2.5. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

La tipología característica es la de vivienda unifamiliar entremedianeras.

En las implantaciones de tipologías plurifamiliares permitidas, el número máximo de viviendas a desarrollar se calculará en aplicación del parámetro de una vivienda por cada 75 m² construidos en tipologías de bloque vertical, y de una vivienda por cada 100 m² de parcela neta en la implantación de tipologías de bloque horizontal.

3. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos.

4. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.

En tipologías plurifamiliares los aparcamientos deberán situarse en plantas de sótano, y resolverse de forma conjunta, quedando prohibida su localización individualizada en cada unidad residencial.

5. Condiciones particulares de las Actuaciones Edificatorias Unitarias.

Las actuaciones edificatorias unitarias se caracterizan por constituir intervenciones unitarias sobre manzanas, ocupando la totalidad o parte de la misma, que adoptan la tipología de viviendas plurifamiliares en bloque horizontal.

Se permiten, en los edificios existentes, las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción, ampliación y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sobre la que intervenga sea estructuralmente independiente y se cumplan las condiciones de ocupación, forma y volumen, edificabilidad y uso establecidas en esta subzona de ordenanza.

Se permiten así mismo obras de conservación, acondicionamiento, reforma y ampliación en cada unidad residencial siempre que no afecten a la formalización de la escena urbana, y se cumplan las condiciones de ocupación, forma y volumen, edificabilidad y uso establecidas en esta subzona de ordenanza. Deberá presentarse propuesta integrada de la intervención en el conjunto edificatorio.

En el caso de sustitución de la edificación existente se permitirá la parcelación del suelo afectado, previa la redacción del oportuno proyecto de parcelación, siendo de aplicación las condiciones de parcela mínima establecidas en el apartado 1 de esta subzona de ordenanza. En todo caso el número de viviendas permitidas en la nueva edificación no podrá superar el número de unidades residenciales sustituidas. En relación con las

condiciones de posición del edificio pueden darse los siguientes supuestos:

- a. En el caso de sustituciones que no abarquen frentes completos de manzana, la línea de edificación adoptará idéntica posición, respecto de la alineación o alineaciones, que presente el resto del frente de manzana.
- b. En el caso de sustituciones de frentes completos de manzana la edificación se alineará preferentemente a vial. No obstante mediante la redacción de un Estudio de Detalle se podrán definir retranqueos de la línea de edificación respecto de la alineación a vial y/o espacio público.

6. Condiciones de Uso.

- a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda unifamiliar, permitiéndose las categorías plurifamiliares en bloque vertical y horizontal.
- b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
 - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en planta baja.
 - Talleres domésticos (categoría a.3).
 - Servicios Terciarios en las categorías de:
 - Comercio (b.1). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
 - Oficinas (b.2).
 - Hotelero (b.3).
 - Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.
 - Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1. Sólo se permiten en edificio exclusivo.
 - Garaje-aparcamiento (b.7), en las categorías b.7.2 y b.7.3. Se permite exclusivamente en

sótano. En viviendas unifamiliares sólo se permiten en la categoría b.7.2, pudiendo implantarse en planta sótano y baja.

- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

Artículo 11.1.19. "Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Extensión periférica I. Edificación Tradicional Zona Gallineras-Camposoto". (ZO.4.2)."

1. Condiciones de parcelación.

Se define como parcela mínima a efectos de nuevas parcelaciones:

a. Para tipología unifamiliar:

Superficie mínima:	100 m ²
Frente mínimo:	6 m
Fondo mínimo:	10 m

b. Para tipología plurifamiliar en bloque horizontal:

Superficie mínima:	300 m ²
Frente mínimo:	18 m
Fondo mínimo:	10 m

c. Para tipología plurifamiliar en bloque vertical:

Superficie mínima:	250 m ²
Frente mínimo:	12 m
Fondo mínimo:	10 m

Además en el supuesto de adoptar la tipología de bloque horizontal, el frente de fachada de las unidades residenciales que asomen a vial y/o espacio público deberán presentar una longitud mínima de 6 metros.

Se permiten segregaciones siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima, y agregaciones en todos los supuestos hasta alcanzar una superficie máxima de 1.000 m².

Cuando se produzca la agregación de parcelas podrán regularizarse pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Posición de la edificación en la parcela.

A. Separaciones a linderos.

a. Parcelas con frente de fachada igual o inferior a 9 metros.

Las edificaciones se alinearán a vial obligatoriamente en todas sus plantas, y se adosarán a las medianeras colindantes.

b. Parcelas con frente de fachada superior a 9 metros.

b.1. Parcelas de superficie menor o igual a 350 m²:

- Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales, y se alinearán a vial obligatoriamente en planta baja en todo el lindero frontal. En el resto de plantas hasta alcanzar la altura máxima la edificación se adosará al menos a uno de los linderos laterales y deberá alinearse a vial y/o espacio público al menos en un 50% de la longitud de la alineación, permitiéndose por tanto la aparición de retranqueos en dichos cuerpos edificatorios.

- La elección del lindero al que adosar la edificación en las plantas superiores será libre cuando ambas parcelas colindantes presenten su edificación bien separada de los linderos medianeros, bien adosada a éstos. En el supuesto de que sólo una de las parcelas colindantes presente su edificación adosada al lindero medianero, la nueva edificación deberá obligatoriamente adosarse al mismo.

- En el supuesto de optar en las plantas superiores por adosarse a uno sólo de los linderos laterales, la separación al lindero restante será como mínimo de tres metros.
- b.2. En parcelas de superficie superior a 350 m² la edificación podrá optar por alguna de las siguientes determinaciones:
- Separarse de todos los linderos un mínimo de tres metros. Este supuesto sólo será de aplicación en el caso de vivienda unifamiliar.
 - Alinearse total o parcialmente a vial, en cuyo caso deberá, al mismo tiempo, adosarse a uno de los linderos laterales. Para la elección de éste, se estará a lo dispuesto en el apartado b.1 del presente artículo.
- c. Si la edificación no consolida totalmente el frente de alineación, configurando espacios libres privados abiertos al espacio público, se formalizará el tramo de alineación libre de edificación a base de cerramientos opacos con una altura mínima de 2,50 metros. Esta determinación será de aplicación en cualquier tipo de obra que se pretenda realizar.
- B. Fondos edificables.
- Los edificios podrán adosarse al lindero trasero de la parcela, o separarse del mismo una distancia mínima de tres metros (3 m).
- 2.2. Ocupación máxima.
- La ocupación máxima sobre rasante será del 75 % de la superficie de la parcela.
- En caso de parcelas menores de 100 m² y cuando la tipología implantada sea la de vivienda unifamiliar, se permite una ocupación del 100% de la parcela.
- La ocupación máxima bajo rasante, en todo caso, será del 100% de la superficie de la parcela.

2.3. Condiciones del Espacio Libre de Parcela.

Los espacios libres de parcela que se generen cumplirán las condiciones particulares especificadas para la subzona de ordenanza 4.1 "Extensión periférica I. Edificación Tradicional Zona La Casería-Reyes Católicos".

2.4. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de "Ordenación Completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística. Cuando no aparezca regulada en los planos se considerará como altura máxima permitida dos plantas.

La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Sobre la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas.

c. Patios.

Se permiten patios de parcela con las condiciones dimensionales y superficiales establecidas en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

d. Cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

e. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

2.5. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

La tipología característica es la de vivienda unifamiliar, entremedianeras o aislada, permitiéndose una vivienda por parcela mínima establecida.

En las implantaciones de tipologías plurifamiliares permitidas, el número máximo de viviendas a desarrollar se calculará en aplicación del parámetro de una vivienda por cada 75 m² construidos en tipologías de bloque vertical, y de una vivienda por cada 100 m² de parcela neta en la implantación de tipologías de bloque horizontal.

3. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos, debiendo respetar los retranqueos a linderos establecidos, aun en el caso de que ello suponga una limitación a la ocupación máxima permitida con carácter general.

4. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.

En tipologías plurifamiliares los aparcamientos deberán situarse en plantas de sótano, y resolverse de forma conjunta, quedando prohibidos los accesos individuales por vivienda.

5. Condiciones particulares de las Actuaciones Edificatorias Unitarias.

Las actuaciones edificatorias unitarias se caracterizan por constituir intervenciones unitarias sobre manzanas, ocupando la totalidad o parte de la misma, que adoptan la tipología de viviendas plurifamiliares en bloque horizontal.

Les resultan de aplicación las condiciones particulares especificadas para la subzona de ordenanza 4.1 "Extensión periférica I. Edificación Tradicional Zona La Casería-Reyes Católicos", especificadas en su apartado 5 con igual denominación.

6. Condiciones de Uso.

a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda unifamiliar, permitiéndose las categorías plurifamiliares en bloque vertical y horizontal.

b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
 - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en planta baja.
 - Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios Terciarios en las categorías de:
 - Comercio (b.1). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
 - Oficinas (b.2).
 - Hotelero (b.3)
 - Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.
 - Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1. Sólo se permiten en edificio exclusivo.
 - Garaje-aparcamiento (b.7), en las categorías b.7.2 y b.7.3. Se permite exclusivamente en sótano. En viviendas unifamiliares sólo se permiten en la categoría b.7.2, pudiendo implantarse en planta sótano y baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

SECCIÓN VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "EXTENSIÓN PERIFÉRICA II. MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA" (ZO-5).

Artículo 11.1.20. Ámbito de aplicación de la Zona de Ordenanza Extensión Periférica II. Manzana con Edificación Aislada.

La zona de Ordenanza "Extensión Periférica II. Manzana con edificación aislada" se aplica en aquellos ámbitos identificados en el Plano de Ordenación y que se corresponde con aquellos ámbitos donde la edificación predominantemente esté destinada a uso residencial, vivienda unifamiliar aislada o pareada. Corresponde básicamente con implantaciones localizadas en Campo Soto, el Barrero y a los Conjuntos Residenciales Unitarios localizados en la Casería y en posición adyacente a la Avenida Almirante León Herrero.

Artículo 11.1.21. Condiciones de parcelación.

Ninguna de las parcelas existentes anteriormente a la aprobación inicial del presente Plan General, incluidas en esta zona de ordenanza será inedificable por causa de sus condiciones dimensionales y/o superficiales. Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas parcelaciones se fijan en:

Superficie mínima:	500 m ²
Frente mínimo:	15 m
Fondo mínimo:	20 m

Artículo 11.1.22. Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación en la parcela.

La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 3m a todos los linderos, si bien se permite adosar la construcción al lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con la colindante (viviendas pareadas).

Las construcciones auxiliares, que cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 7.3.16 de las presentes Normas, podrán adosarse a los linderos medianeros siempre que cuenten con la autorización de la propiedad colindante.

2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 35 % de la superficie de la parcela.

Los espacios libres de parcela en actuaciones de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.

3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de "Ordenación Completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística. Cuando no aparezca regulada en planos se considerará como altura máxima permitida dos plantas. La altura máxima de las construcciones auxiliares será de una planta.

La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un único cuerpo construido, cuya superficie no podrá exceder del 20% de la construida en la planta inmediatamente inferior, que podrá destinarse a uso residencial y/o instalaciones y usos auxiliares. La altura total de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar en 3,50 metros la altura de cornisa

c. Patios.

Se permiten patios de parcela con las condiciones dimensionales y superficiales establecidas en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

e. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas del 30%.

Artículo 11.1.23. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar los parámetros de ocupación por la altura máxima permitida.

Artículo 11.1.24. Condiciones estéticas.

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.

Se permiten los pórticos, porches, y similares, así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.

Será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos que podrán resolverse con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 11.1.25. Condiciones de Uso.

- a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda unifamiliar.
- b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - Industrial y Almacenamiento en la categoría a.3, talleres domésticos.
 - Servicios Terciarios en las categorías de:
 - Comercio (b.1), en la categoría b.1.1.
 - Oficinas (b.2).
 - Hotelero (b.3).
 - Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.

- Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1. Sólo se permiten en edificio exclusivo.
- Garaje-aparcamiento (b.7), en la categoría b.7.2, pudiendo implantarse en planta sótano y baja.

- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

SECCIÓN VII CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "CONJUNTOS RESIDENCIALES UNITARIOS (CRU)". (ZO-6).

Artículo 11.1.26. Ámbito de aplicación de la Zona de Ordenanza "Conjuntos Residenciales Unitarios" (CRU). ZO.6.

1. La Zona de ordenanza ZO.6 comprende suelos colmatados con actuaciones residenciales de carácter integral que responden a proyectos unitarios que abarcan tanto las edificaciones como la configuración del espacio libre resultante (público o privado), introduciendo una cierta especificidad morfotipológica y espacial en el paisaje urbano de la primera periferia de la ciudad de San Fernando. Dentro de esta zona de ordenanza se incluyen tres tipos básicos de conjuntos residenciales:
 - a. Conjuntos residenciales de edificaciones plurifamiliares que presentan una posición aislada en la manzana, rodeadas de espacios libres que pueden ser tanto públicos como privados, cerrados en su perímetro o abiertos. Se trata de actuaciones que responden a la tipología de los polígonos residenciales característicos de la segunda mitad del siglo XX y se localizan en la periferia oeste de la ciudad, en el entorno de la Calle Almirante León Herrero y las Avenidas Al-Andalus, Ponce de León, Poeta Rafael Alberti, Cayetano Roldán. Las unidades edificatorias que contienen se asimilan a las tipologías definidas en las subzonas de ordenanza 3.4 "Bloque Lineal" o 3.5 "Torre".

- b. Conjuntos residenciales de vivienda unifamiliar pareada localizados en el ámbito de la Casería y en el entorno de la Avenida almirante León Herrero. Las tipologías edificatorias materializadas responden, en lo sustancial, a las condiciones particulares definidas para la zona de ordenanza ZO.5 "Extensión periférica II. Manzana con edificación aislada".
- c. Por último la Barriada Bazán, operación urbanística sustentada en la tipología de manzana cerrada alineada a vial.

2. Se identifican un total de 25 Conjuntos Residenciales Unitarios, que son los que se relacionan:

- CRU-1 Urbanización Sta. Rosa
- CRU-2 Barriada Bazán
- CRU-3 Cooperativa Nuestra Sra. de la Esperanza
- CRU-4 La Pastora
- CRU-5 Reyes Católicos 1
- CRU-6 Reyes Católicos 2
- CRU-7 Reyes Católicos 3
- CRU-8 El Almendral
- CRU-9 Santa Bárbara
- CRU-10 Barriada Andalucía
- CRU-11 Santa Juana de Lestonac
- CRU-12 La Ardila 1
- CRU-13 La Ardila 2
- CRU-14 La Ardila 3
- CRU-15 La Ardila 4
- CRU-16 Barriada de Blas Infante
- CRU-17 Duque de Arcos 1
- CRU-18 Duque de Arcos 2
- CRU-19.1 Duque de Arcos 3
- CRU-19.2 Duque de Arcos 3
- CRU-19.3 Duque de Arcos 3
- CRU-20 Bloques militares
- CRU-21 Avda. Constitución

3. Dentro de los Conjuntos Residenciales Unitarios, este Plan identifica como Conjuntos Urbanos Singulares aquellos que presentan valores paisajísticos, morfotipológicos y patrimoniales que es preciso proteger y preservar, y que se catalogan constituyendo el nivel 3 dentro de la categoría de Conjuntos de Interés Patrimonial del Catálogo Periférico de Bienes Especialmente Protegidos. De ahí que, para ellos, se establezca un régimen de actuaciones y nivel de determinaciones específico.

- 4. El objetivo de ordenación del Plan General para el resto de conjuntos residenciales no incluidos en el nivel de Conjuntos Urbanos Singulares es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes -permitiendo, no obstante, la renovación individualizada de las edificaciones- y el establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de parque inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco probables en el periodo de vigencia del presente Plan General.
- 5. En los planos de "Ordenación Completa" se identifica dentro de cada CRU la zona o subzona de ordenanza a la que la tipología de las edificaciones implantadas se asimila. No obstante, la adscripción a una determinada zona o subzona de ordenanza no implica el cumplimiento de la totalidad de las condiciones particulares reguladas para aquella, prevaleciendo, excepto en el supuesto de renovación total del parque inmobiliario, las condiciones de edificación efectivamente materializadas. En todo caso, para cualquier tipo de obra serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de edificación reguladas en el título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.1.27. Actuaciones permitidas.

La regulación sobre las actuaciones permitidas, que a continuación se relaciona, será de aplicación en todos aquellos Conjuntos Residenciales Unitarios no incluidos en el nivel de Conjuntos Urbanos Singulares.

- a. En las edificaciones existentes se permiten las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, según lo establecido en el artículo 7.1.2 de estas Normas.
- b. Con carácter general, sobre cada unidad edificatoria estructuralmente independiente se permiten, además de las contenidas en el apartado anterior, las obras de reforma y reconstrucción. Se admiten obras de sustitución siempre que no se modifiquen las condiciones de ocupación, forma y volumen, y edificabilidad existentes. Se permiten así mismo obras de conservación, acondicionamiento y reforma menor en cada unidad residencial siempre que no afecten a su imagen exterior.
- c. Así mismo se permite el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de locales para la implantación de nuevos usos, siempre que, en ambos supuestos, las actividades queden contempladas en las condiciones de uso de la subzona de ordenanza de aplicación.

- d. Se recomienda la formulación de proyecto de urbanización en aquellos espacios libres, públicos o privados, que presentan una configuración precaria y deficiente, con la finalidad de dotarlos de mejores niveles de acondicionamiento y ajardinamiento que inviten a la estancia y paseo y mejoren su imagen de acuerdo con su carácter.
- e. En el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de las edificaciones del conjunto residencial unitario será preceptiva la redacción de un ED sobre la totalidad del ámbito con los siguientes objetivos y determinaciones:
 - El ámbito para intervenciones de sustitución es la delimitada como Conjunto Residencial Unitario (CRU) en los planos de "Ordenación Completa".
 - Conseguir una relación más adecuada de las edificaciones con el espacio público colindante y la generación de un tejido urbano más integrado con el entorno que mejore el entendimiento de la ciudad y la permeabilidad de la trama urbana, evitando la configuración de espacios residuales.
 - Definir las tipologías a implantar entre las definidas en las subzonas contenidas en la zona de ordenanza 3 "Edificación en bloque vertical". Como única excepción, en la manzana delimitada por las calles Almirante León Herrero, Cecilio Pujazón, Colegio Naval Sacramento y Almirante Faustino las tipologías permitidas serán las contenidas en la zona de ordenanza 5 "Extensión Periférica II. Manzana con edificación aislada", por tratarse de una implantación de viviendas unifamiliares.
 - Definir la reordenación de volúmenes y la localización de los espacios libres, de acuerdo con las características de las subzonas permitidas, manteniendo como máxima la edificabilidad existente implantada.
 - Definir la altura de la edificación en relación con su entorno, no pudiendo sobrepasar el máximo de la altura de la edificación que se sustituye.
 - El número máximo de viviendas permitido será el existente.
 - Fijar las alineaciones y rasantes de acuerdo con las características de las tipologías permitidas.

- El uso dominante será el residencial, incorporando como uso compatible el comercial en todas sus categorías, en la proporción mínima de diez (10) m² construidos por vivienda.
- En el caso de actuaciones que afecten a espacios públicos existentes la nueva ordenación deberá cumplir lo establecido en el apartado 2C del artículo 15 de la LOUA.

Artículo 11.1.28. Condiciones particulares de los Conjuntos Urbanos Singulares.

1. Los Conjuntos Residenciales Unitarios incluidos en el Catálogo Periférico de Bienes Especialmente Protegidos del Plan General de San Fernando dentro de la categoría primera de Conjuntos de Interés Patrimonial como nivel 3 "Conjuntos Urbanos Singulares", son:
 - a. CRU-1 "Urbanización Sta. Rosa".
 - b. CRU-2 "Barriada Bazán".
 - c. CRU-3 "Cooperativa Nuestra Sra. de la Esperanza"
 - d. CRU-16 "Barriada de Blas Infante".
2. Además de las condiciones específicas de protección establecidas en las fichas del Catálogo Periférico, se establecen las siguientes determinaciones:
 - a. Sobre las edificaciones existentes se autorizan obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y de reforma (menor, parcial y general), en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, siempre que no generen aumento de volumen y no afecten a la imagen exterior del Conjunto. Se admiten cambios de uso y adaptaciones de locales siempre que el nuevo uso previsto esté incluido entre los permitidos en la zona de ordenanza establecida para las unidades edificatorias.
 - b. Quedan expresamente prohibidas las obras de ampliación, reconstrucción y sustitución.

- c. En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.)
- d. Sobre los espacios libres, públicos o privados, de estos conjuntos deberán realizarse actuaciones de mejora urbana, mediante la formulación de un programa de reurbanización, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios, con la finalidad de dotarlos de mejores niveles de acondicionamiento y ajardinamiento que inviten a la estancia y paseo y mejoren su imagen de acuerdo con su carácter y valores catalogados. Además específicamente en el CRU-2 "Barriada Bazán" se redactará Plan Especial de Mejora Urbana que establezca las actuaciones necesarias para la revitalización y regeneración de la trama urbana del conjunto mediante la actuación tanto sobre las edificaciones como sobre los espacios libres exteriores y los patios de manzana, potenciando los usos de estancia y paseo peatonal, y los niveles de arbolado y ajardinamiento.

Artículo 11.1.29. Condiciones de Uso.

- a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda plurifamiliar a excepción de los Conjuntos Residenciales Unitarios CRU-1 y CRU-9 cuyo uso principal será el de vivienda unifamiliar.
- b. En las actuaciones de sustitución total del parque inmobiliario del Conjunto Residencial Unitario los usos pormenorizados compatibles serán los establecidos en la subzona de ordenanza por la que se opte en la ordenación detallada. Sobre las edificaciones existentes serán de aplicación las condiciones particulares de uso de la zona o subzona de ordenanza a la que se asimilan.

SECCIÓN VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE "ORDENANZA DE MANTENIMIENTO" (ZO-7).

Artículo 11.1.30. Ambito de aplicación y objetivos de la Zona de "Ordenanza de Mantenimiento". ZO.7.

1. La Ordenanza ZO.7 se aplica a los ámbitos consolidados del suelo urbano delimitados en los Planos de Ordenación en los que el presente Plan General considera que las condiciones de las edificaciones existentes son inadecuadas para el modelo de ciudad planteado o suponen una distorsión en el entorno en que se ubican sin perjuicio de que se permitan su subsistencia hasta tanto se pueda formular de forma voluntaria una propuesta de intervención unitaria..
2. El objetivo de las presentes ordenanzas de mantenimiento es definir los tipos de obras permitidas sobre la construcción existente, y fijar las condiciones de edificación para las actuaciones de sustitución o renovación.
3. Dentro de esta zona de ordenanza de mantenimiento se identifican once ámbitos.

Artículo 11.1.31. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

- a. Sobre las edificaciones existentes se autorizan obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y redistribución, en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, siempre que no generen aumento de volumen. Se admiten cambios de uso y adaptaciones de locales siempre que el nuevo uso previsto esté incluido entre los permitidos en la zona de ordenanza.
- b. Quedan expresamente prohibidas las obras de reforma parcial o general, las de ampliación reconstrucción y sustitución de parte de la edificación.
- c. En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más

ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

Artículo 11.1.32. Sustitución de la edificación. Determinaciones de aplicación.

1. La sustitución de la edificación existente únicamente podrá acometerse:

a. Por directa aplicación de la determinación de la zona o subzona de ordenanza aplicable para la nueva edificación, definición de la altura máxima permitida y, en su caso, de las nuevas alineaciones que se especifican para cada ámbito en este Plan.

Las nuevas determinaciones relativas a las alturas y alineaciones aplicables en caso de sustitución se establecen como determinaciones gráficas para cada una de las subzonas en el Apartado A del Anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

b. O, en su caso, por aplicación de las normas que provengan de un Plan Especial de Reforma Interior en aquellos ámbitos donde se considera que la sustitución debe estar apoyada en una propuesta de renovación integral del ámbito con el objetivo de mejorar la calidad de la implantación y su integración en el entorno.

2. Las condiciones de aplicación en el supuesto de sustitución de la edificación existentes son las que de forma específica se señalan a continuación para cada uno de los ámbitos:

OM-1 Localizada en la zona de Pastora, engloba parte de una de las manzanas que presenta frente principal a la calle Servando Camúñez, 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 es de cuatro plantas.

La nueva edificación se ajustará a las determinaciones establecidas para la subzona de ordenanzas ZO.3.3 "Actuaciones plurifamiliares en bloque vertical en

parcela. Manzana Compacta". La altura máxima permitida es de cuatro (4) plantas, definiéndose una nueva alineación a viario.

OM-2 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.

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 siguientes determinaciones urbanísticas generales:

Determinaciones PERI OM-2:

- **Ámbito de intervención:** El delimitado como OM-2, pudiendo incorporar los suelos colindantes que, justificadamente, contribuyan a mejorar la coherencia de la intervención.
- **Clasificación del suelo:** Urbano.
- **Categoría:** No consolidado. Área de Reforma Interior.
- **Área de Reparto:** Única.
- **Densidad máxima:** 100 viv/Ha.
- **Edificabilidad máxima:** 1,3 m²/m²s
- **Cesiones Dotacionales:** Las establecidas en el artículo 17 de la LOUA para sectores residenciales.
- **Aprovechamiento Viviendas Protegidas:** 30% del aprovechamiento objetivo.

- **Objetivos de Ordenación:** La ordenación deberá establecer un tejido urbano correctamente integrado en el contexto de morfología tradicional, incidiendo especialmente en mejorar la permeabilidad de la trama urbana, recuperando y actualizando las comunicaciones interrumpidas con el viario del conjunto histórico, facilitando la transición con las implantaciones de la ciudad reciente. Clarificar las alineaciones y la relación entre edificación, espacios libres y espacios de circulación, potenciando los espacios libres. Generar una volumetría integrada con las propuestas del entorno.
- OM-3 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.
- En caso de sustitución la nueva edificación se ajustará a las determinaciones establecidas para la zona de ordenanzas ZO.3.3. "Actuaciones plurifamiliares en bloque vertical en parcela. Manzana Compacta", con altura máxima permitida de cinco (5) plantas.
- OM-4 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 yuxtapone a la línea de Conjunto Histórico y sus frentes dan a las calles San Bruno, Mariana de Arteaga y Malaespina. Está integrada por dos actuaciones independientes, de 5 y 3 plantas de altura en las calles San Bruno y Malaespina respectivamente.
- En caso de sustitución la nueva edificación se ajustará a las determinaciones establecidas para la zona de ordenanzas ZO.2 "Ensanche de casco", con alturas máximas de tres (3) plantas a las calles San Bruno y Malaespina y de cinco (5) plantas en la cabecera en calle Mariana de Arteaga.
- OM-5 Colindante con la anterior, presenta medianería con el Conjunto Histórico que resulta vista por la importante diferencia de alturas respecto de la edificación tradicional. Se yuxtapone a la línea de Conjunto Histórico y presenta frente a las calles Malaespina, Mariana de Arteaga y Velarde. Está 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.
- En caso de sustitución la nueva edificación se ajustará a las determinaciones establecidas para la zona de ordenanzas ZO.2 "Ensanche de casco", con alturas máximas de tres (3) plantas a las calles Malaespina y Velarde, y de cinco (5) plantas en el frente a calle Mariana de Arteaga.
- OM-6 Se encaja como las dos anteriores 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 Velarde, Mariana de Arteaga y San Marcos. Está integrada por dos actuaciones estructuralmente independientes, de 5 plantas de altura excepto en la parte de fachada a la calle Mariana de Arteaga donde persiste una actuación de 1 planta.
- En caso de sustitución la nueva edificación se ajustará a las determinaciones establecidas para la zona de ordenanzas ZO.2 "Ensanche de casco", con alturas máximas de tres (3) plantas a las calles Velarde y San Marcos, y de cinco (5) plantas en la cabecera en calle Mariana de Arteaga.
- OM-7 Localizada en el borde del Casco Histórico, se encuentra delimitada por las calles Mariana de Arteaga, San Bruno, Manuel de Falla y Malaespina. Se trata de un conjunto edificatorio de bloque vertical en manzana compacta, de 5 plantas de altura, que ha sustituido a la edificación tradicional de ensanche alterando sustancialmente las alineaciones a viario, y que se está completando en el frente de Mariana de Arteaga con recientes construcciones.
- En caso de sustitución la nueva edificación cumplirá con las determinaciones establecidas para la zona de ordenanzas ZO.2 "Ensanche de casco", con alturas

máximas de cinco (5) plantas a las calles Mariana de Arteaga y Manuel de Falla, y de cuatro (4) plantas en los otros dos frentes.

- OM-8 Situada al sur de la anterior, incluye parte de la manzana delimitada por las calles Malaespina, Manuel de Falla y San Bruno, con medianería en el cuarto frente. Se trata de un conjunto edificatorio de 5 plantas de altura, con fachada escalonada.

En caso de sustitución la nueva edificación cumplirá con las determinaciones establecidas para la zona de ordenanza ZO.2 "Ensanche de casco", con alturas máximas de cuatro (4) plantas.

- OM-9 Incluye parte de la manzana delimitada por las calles Malaespina, 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.

En caso de sustitución la nueva edificación cumplirá con las determinaciones establecidas para la zona de ordenanza ZO.2 "Ensanche de casco" con altura máxima de cuatro (4) plantas.

- OM-10 Se define sobre la parte este de la manzana, delimitada por las calles Olivarillo, Malaespina y Juan Van Halen, con medianería en el cuarto frente. Se trata de un conjunto edificatorio de bloques plurifamiliares entremedianeras, de 5 plantas de altura, que han sustituido a la edificación tradicional de ensanche.

En caso de sustitución la nueva construcción cumplirá con las determinaciones establecidas para la zona de ordenanza ZO.2 "Ensanche de casco", con alturas máximas de tres (3) plantas.

- OM-11 Delimitada por las calles Juan Van Halen, Malaespina, 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.

En caso de sustitución la nueva edificación cumplirá con las determinaciones establecidas para la zona de ordenanza ZO.2 "Ensanche de casco", con alturas máximas de cuatro (4) plantas.

SECCIÓN IX CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "ACTIVIDADES ECONÓMICAS. INDUSTRIA."(ZO-8).

Artículo 11.1.33. Ámbito de aplicación y subzonas de la Zona de "Ordenanza Actividades Económicas". ZO.8.

La presente Zona de Ordenanza Z.8 abarca los suelos del Polígono Industrial Fbricas I así como el complejo industrial de la empresa Navantia, que constituirán subzonas de ordenanza independientes.

Artículo 11.1.34. "Condiciones particulares de la subzona "Polígono Industrial Fbricas I" (ZO.8-1)"

1. Unidad Edificatoria y Tipos de obras permitidas.

- a. Unidades Edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela, según lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

- b. Tipos de Obras.

Se permiten todos los tipos de obras.

Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 1.1.13. "Edificios y usos fuera de ordenación" de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.

2. Condiciones de parcelación.

Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas segregaciones se fijan en:

Superficie mínima:	250 m ²
Frente mínimo:	10 m
Fondo mínimo:	15 m

Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcelas siempre que la parcela resultante cumpla con las condiciones de parcela mínima.

3. Condiciones de edificación.

3.1. Posición de la edificación.

Con carácter general la edificación se situará alineada a vial y adosada a medianeras, excepto en las parcelas que presentan frente a la vía férrea, que deberán retranquearse como mínimo tres (3) metros de dicho frente.

3.2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del 100% de la parcela, excepto en el caso de las parcelas con frente a la vía férrea donde la ocupación máxima será del 100% del ámbito de parcela resultante de la aplicación del retranqueo definido por las condiciones de posición.

La ocupación máxima bajo rasante podrá ser en todo caso del 100% de la parcela.

3.3. Forma y Volumen.

a. Altura y número máximo de plantas.

Se establece como máximo tres plantas con altura máxima de 12 metros a la línea de cornisa o hasta el arranque de la cubierta, medida según las reglas establecidas en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas.

b. Cuerpos y elementos salientes.

Se prohíben los cuerpos salientes. Sólo se admiten los vuelos de aleros de los aleros o cornisas, y marquesinas,

con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros que no podrá sobrepasar el 50% del ancho del acerado, y siempre que se sitúen a una altura mínima de 3,50 metros con respecto a la rasante del acerado en el punto más desfavorable.

c. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas no podrá superar los cuarenta y cinco grados de pendiente, salvo que expresamente se justifique por necesidades de funcionamiento de la industria.

3.3. Construcciones sobre la altura máxima y construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares entendiendo por tales las necesarias para el correcto funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, puentes grúa etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado. Sobre la altura máxima sólo son admisibles los elementos de instalaciones indispensables para el funcionamiento de la industria.

4. Condiciones de Edificabilidad

Se establece un parámetro de edificabilidad máxima de 1,35 m² techo / m² suelo.

5. Condiciones estéticas

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en el que se sitúan. Los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

En las parcelas donde se permite retranqueo de fachada, los cerramientos serán opacos con una altura máxima de 2 metros, y presentarán un nivel de acabados similar al de las fachadas. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Los accesos a garajes y aparcamientos deberán resolverse en el plano de fachada, evitando retranqueos.

6. Condiciones de Uso

- a. El uso principal de la zona será el industrial y almacenamiento en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, de la Ley 7/ 94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza y sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.
- b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Servicios Terciarios en las categorías de:
 - Comercio (b.1).
 - Oficinas (b.2), solamente como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.
 - Hotelero (b.3).
 - Garaje-aparcamiento (b.7), en cualquiera de sus categorías.
 - Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
 - Equipamientos y servicios públicos
 - Infraestructuras Básicas.

Artículo 11.1.35. "Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Industrias Singulares". (ZO.8-2)"

Las presentes condiciones serán de aplicación en el complejo industrial de la empresa Navantia. El objetivo es permitir el mantenimiento de las actuales instalaciones y posibilitar su modernización y crecimiento sostenible.

- Condiciones de parcelación.

La parcela sobre la que se asienta la industria se considera indivisible a todos los efectos.

- Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación en ellas serán libres con una edificabilidad máxima de 1m²/m². No obstante, no se permitirán nuevas edificaciones que se localicen a una distancia inferior a 20 metros de los linderos colindantes con las instalaciones de La Carraca, definidas en los Planos de "Ordenación completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

- Condiciones de Uso.

Las actividades desarrolladas en esta parcela tendrán la consideración de "actividades a conservar" en los términos establecidos en las normas generales de usos de las presentes Normas urbanísticas. Cualquier alteración de los usos existentes precisará de la innovación del documento de planeamiento general.

SECCIÓN X CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA ACTIVIDADES ECONÓMICAS. SERVICIOS TERCIARIOS."(ZO-9).

Artículo 11.1.36. Ámbito de Zona de Ordenanzas Actividades Económicas-Servicios Terciarios ZO.9.

1. La zona de ordenanza ZO.9 será de aplicación en aquellas parcelas del suelo urbano consolidado para las que de forma expresa en los planos de "Ordenación Completa" se determina el desarrollo de actividades de "servicios terciarios", por lo que se constituyen en ámbitos de singularidad dentro del área en la que se insertan
2. Se establecen condiciones particulares para las siguientes subzonas:
 - a. Subzona "Servicios Terciarios-1". (ZO.9-1).
 - b. "Centro de Ocio Bahía Sur" (ZO.9-2)"

Artículo 11.1.37. "Condiciones particulares de la subzona "Servicios Terciarios-1". (ZO.9-1)"

1. Condiciones de parcelación.

Las parcelas serán indivisibles, considerándose una unidad proyectual y edificatoria.

2. Condiciones de Edificación.

- El edificio se situará preferentemente alineado a vial salvo que por necesidades de funcionamiento, explotación y comercialización de la actividad a implantar la edificación deba adoptar otra posición dentro de la parcela.
- La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 100%
- La altura máxima será la establecida en los planos de "Ordenación Completa". En caso de indeterminación la altura máxima será de 2 plantas y 8 metros de altura medida en las condiciones establecidas en las normas generales para edificios aislados.
- La edificabilidad máxima a implantar vendrá determinada por la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máxima, excepto en el caso del centro de ocio "San Fernando Plaza" localizado en la avenida Almirante León Herrero, donde la máxima edificabilidad se fija en 2,5 m²/m² y en el caso de la parcela de actividades económicas del ARI GA 01 donde la máxima edificabilidad se fija en 1m²/m², siendo necesario la elaboración de un Estudio de Detalle para la distribución de los volúmenes resultantes.

3. Condiciones de Uso.

- a. El uso pormenorizado de la zona será de "servicios terciarios" en cualquier categoría a excepción de actividades recreativas especiales (b.4.2).
- b. Se permite, además, la implantación de los siguientes usos:
 - Industrial y Almacenamiento en la categoría de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en

todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.

- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

Artículo 11.1.38. "Condiciones particulares de la subzona "Centro de Ocio Bahía Sur" (ZO.9-2)"

Las presentes condiciones serán de aplicación en la parcela con uso terciario-hotelero del conjunto de actividades de Bahía Sur.

1. Condiciones de parcelación.

La parcela sobre la que se asienta la actividad se considera indivisible.

2. Condiciones de edificación.

- La edificación se situará sobre la alineación de fachada indicada en los planos de "Ordenación Completa"
- La ocupación máxima sobre rasante viene determinada por las alineaciones definidas en planos.
- La altura máxima es la definida en cada caso en los planos de "Ordenación Completa"
- La edificabilidad máxima es de 1,30 m²/m².

3. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en la zona son los servicios terciarios, grandes superficies comerciales y hoteleros.

Se permiten los usos de equipamiento y servicios públicos.

SECCIÓN XI ORDENANZAS PARTICULARES DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. (ZO-10).

Artículo 11.1.39. Condiciones Particulares de las Áreas de Planeamiento incorporado.

1. Se trata de actuales zonas del suelo urbano consolidado o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado que cuentan con ordenación pormenorizada establecida en instrumentos de ordenación vinculados al anterior Plan General de 1992. Se corresponden de una parte con aquellos sectores del suelo urbanizable del mencionado Plan General o de unidades de ejecución del suelo urbano delimitados en el mismo que han sido transformadas y urbanizadas, o se encuentran en proceso de ejecución, todo ello en cumplimiento del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Especial de Reforma Interior o Plan Parcial) y de conformidad con sus determinaciones.
2. El objetivo de la ordenación es el mantenimiento de las condiciones particulares de ordenanza establecidas por el instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. Para aquellos que hayan sido objeto de modificaciones se recomienda la elaboración de un texto refundido que las englobe documentalmente con la finalidad de facilitar su lectura e interpretación.
3. El régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado se establece en el artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas.
4. Se incluyen dentro de la presente zona de ordenanzas las siguientes Áreas de Planeamiento Incorporado:
 - a. API 02: PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR ZONA INDUSTRIAL I2

PLAN ESPECIAL
Aprobación definitiva: 25 /01/01 (Pleno)

Se mantienen las determinaciones particulares establecidas en el Plan Especial a excepción de la condición de edificabilidad para el suelo lucrativo de actividades económicas que se fija en 1,8 m2/m2, al objeto de posibilitar el asentamiento de funciones terciarias, administrativas y comerciales contempladas como usos compatibles en las ordenanzas del citado Plan Especial.

b. API 03: SECTOR 2 SAN JUAN BAUTISTA

PLAN PARCIAL:Aprobación definitiva: 29/10/96 (Pleno)

c. API 04:SECTOR 3 CAMPOSOTO

PLAN PARCIAL: Aprobación definitiva: 04/12/95 (Pleno)

1ª MODIF. PLAN PARCIAL: Aprobación definitiva: 30/11/98 (Pleno)

2ª MODIFICACION PLAN PARCIAL: Aprobación definitiva: 24/02/00 (Pleno)

3ª.MODIFICACION PLAN PARCIAL: Aprobación definitiva: 29/11/01(Pleno)

MANZANAS P y Q: Aprobación definitiva: 28/10/04 (Pleno)

El presente Plan General incorpora nuevas condiciones particulares para las Manzanas M y X resultantes de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial, la cuales, a continuación, se relacionan:

Manzana	Usos	Superficie de Parcela	Superficie edificable residencial	Superficie edificable comercial	Equipamiento Público	Alturas	Nº viviendas estimado	Observaciones
M	RES+COM+EQUIP	4.921 m2	11.480 m2	3.000 m2	315 m2	1,5 y 7	104	
X	RES+EQUIP	1.200 m2	1.600 m2		800 m2	3	20	Viviendas de Promoción Pública

d. API 05: SECTOR 4 LA MILAGROSA

PLAN PARCIAL:Aprobación definitiva: 20/01/97 (Pleno)

MODIF.TITULO IV.: Ordenanzas. Aprobación definitiva: 29/04/99 (Pleno)

MODIFICACION JERMI: Aprobación definitiva: 28 / 09 / 00 (Pleno)

MODIFICACION 3ª (de oficio): Aprobación definitiva: 25/07/02 (Pleno)

5. El Área de Planeamiento Incorporado del Conjunto Histórico de San Fernando (API-1), que constituye una zona de ordenanza independiente (ZO-1) y que se regula en la Sección 2ª del presente Capítulo.

CAPÍTULO II. LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 11.2.1. Disposiciones Generales.

1. Las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada son las que aparecen delimitadas en el plano de ordenación estructural, O.5 "Ordenación Completa". Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía.
2. La relación de las Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada es:
 - A. ZONA LA CASERÍA:
 - ARI CS 01 Calle Batalla del Ebro
 - ARI CS 02 Calle Aurora-Juan Sebastián Elcano
 - ARI CS 04 Santo Ángel
 - ARI CS 05 Calle Luis de Ossío
 - ARI CS 06 Calle Ricardo Isassi-Batalla del Ebro
 - B. ZONA REYES CATÓLICOS - EL CRISTO:
 - ARI RC 01 Prolongación Calle Araucaria
 - ARI RC 02 Calle Olmos
 - ARI RC 03 Apertura de la calle Adelfas-calle Las Acacias
 - ARI CR 01 Avenida Pery Junquera - calle San Ignacio
 - ARI CR 02 Frente Puente de la Casería
 - ARI CR 03 Calle Ana Rivero
 - ARI CR 05 Calle Doctor Castroviejo
 - ARI BA 01 Avenida Pery Junquera - calle Castillo de Olite
 - C. ZONA LA PASTORA:
 - ARI PS 01 Estación de Autobuses
 - ARI PS 02 Calle Ramón y Cajal
 - ARI PS 03 Entorno Colegio Puente Zuazo

- D. ZONA LA MAGDALENA:
 - ARI MG 01 La Magdalena
- E. ZONA SANTO ENTIERRO-MANUEL DE FALLA:
 - ARI SE 01 Calle José Ramos Borrero
 - ARI SE 02 Calle Galera
 - ARI SE 03 Calle Barcaza-calle Bergantín
 - ARI SE 04 Plaza Tercio Armada
 - ARI SE 05 Avenida de La Constitución
 - ARI SE 06 Calle Marqués de Villaviciencio
- F. ZONA BATERÍA ALTA:
 - ARI SE 07 Batería Alta
- G. ZONA LA ARDILA:
 - ARI AR 01 Duque de Arcos - Ponce de León
- H. ZONA CAMPOSOTO:
 - ARI CA 01 Calle Antonio Rodríguez
 - ARI CA 02 Calle Cerro de los Ángeles
 - ARI CA 03 Calle El Pedroso
 - ARI CA 04 Calle Vía Láctea-Buen Pastor
 - ARI CA 05 Depósitos de Agua
 - ARI CA 06 La Albenda
 - ARI CA 07 Camposoto
- I. ZONA DE GALLINERAS:
 - ARI GA 01 Puerto de Gallineras
- J. ZONA RONDA DEL ESTERO:
 - ARI RE 01 Caño del Zaporito
- K. ZONA BAHIA SUR:
 - ARI BS 01 Fachada Este de Bahía Sur
 - ARI BS 02 Caño Herrera

Artículo 11.2.2. Determinaciones Particulares.

1. Cada una de las Áreas de Reforma Interior tiene establecidas las determinaciones de la ordenación estructural, ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa, así como las condiciones de desarrollo y gestión y, en su caso, cargas urbanísticas suplementarias, en las correspondientes fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.
2. La delimitación de las Áreas de Reforma Interior comporta, en principio, la de Unidades de Ejecución coincidente con sus ámbitos, a excepción de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento que no se incluyen en unidades de ejecución sin perjuicio de su delimitación como área de reparto.
3. En el caso de asignar una edificabilidad y un número de viviendas a cada una de las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada de las Áreas de Reforma Interior, las condiciones particulares establecidas en el artículo 11.2.5 determinarán el carácter orientativo o máximo de estos valores. Las edificabilidades asignadas aparecen reflejadas en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.
4. Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución de las edificabilidades y número de viviendas asignados, caso de ser orientativos, a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación pomenorizada, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha. En el caso de que se respete la ordenación propuesta, la edificabilidad y número de viviendas orientativos asignados a las parcelas y/o manzanas, no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.
5. En cualquier caso la redacción de Estudio de Detalle será obligatoria en aquellas Áreas de Reforma Interior de uso global residencial en las que, teniendo asignado un porcentaje de aprovechamiento destinado a viviendas protegidas, resulten varias manzanas y/o parcelas edificables lucrativas, al objeto de concretar la localización de dicho aprovechamiento.

6. En cuanto a las condiciones de parcelación, edificación y uso de los suelos edificables se estará a lo dispuesto en el artículo 11.2.5 las presentes Normas.
7. En relación al régimen de suelo urbano no consolidado se estará a lo dispuesto en el Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.2.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Áreas de Reforma Interior.

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

- a. La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 3% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.
- b. La superficie edificable lucrativa máxima y el número máximo de viviendas podrá ser alterada al aplicar la edificabilidad y densidad global a la nueva superficie que pudiera resultar en función de los cambios de delimitación antes expuestos. Asimismo podrá verse alterada la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.
- c. Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.
- d. Son cargas de urbanización inherentes al Área de Reforma Interior la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Área de Reforma Interior y las cargas suplementarias de urbanización que, en su caso, establece el Plan General de Ordenación Urbanística, en aplicación del artículo 113 de la LOUA.

Artículo 11.2.4. Fichas de las Áreas de Reforma Interior

Las determinaciones indicadas en las fichas anexas a las presentes Normas Urbanísticas para cada ámbito, se completan con las normas particulares a aplicar en cada caso, descritas en el artículo siguiente.

Artículo 11.2.5. Normas particulares de las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada.

Las ordenanzas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada de las diferentes Áreas de Reforma Interior se especifican en su correspondiente ficha, y corresponden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano definidas en el Capítulo I del presente Título XI, salvo determinación expresa contenida en la referida ficha.

CAPÍTULO III. LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 11.3.1. Disposiciones Generales.

1. Son los ámbitos territoriales del suelo urbano no consolidado que precisan de la formulación y aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.

2. Las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida contempladas en el presente Plan general de Ordenación urbanística son:

ARI CS 03 Casería Oeste

ARI CS 07 Plataforma sobre el ferrocarril

ARI CA 08 Polígono de Tiro Janer

Artículo 11.3.2. Determinaciones Particulares de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida.

1. Cada una de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida tiene establecidas sus condiciones de desarrollo y ordenación en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen estas Áreas establecerán las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de los diferentes usos pormenorizados que desarrollen el uso global asignado. Respecto a las condiciones de urbanización se estará, como mínimo, a lo dispuesto en las presentes Normas.
3. Los terrenos afectos a dotaciones públicas, así como los correspondientes a las cesiones de aprovechamiento, que resulten de la ordenación, serán de cesión obligatoria y gratuita.
4. El aprovechamiento urbanístico de cada Área de Ordenación Diferida, es el que se fija en cada una de las fichas.
5. En relación al régimen de suelo urbano no consolidado en las Áreas de Ordenación Diferida se estará a lo dispuesto en el Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.3.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida.

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

1. La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 3% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a una mediación más fiable y a los límites de propiedad.
2. La densidad y edificabilidad brutas asignadas tienen el carácter de máximo, pudiéndose ver alteradas en función de los cambios de delimitación antes expuestos.
3. Las cesiones establecidas tienen consideración de mínimos y el carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

4. Son cargas de urbanización inherentes al Área de Reforma Interior con Ordenación Diferida la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Área de Reforma Interior.

CAPÍTULO IV. LAS ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 11.4.1. Disposiciones Generales.

En el presente Plan General se identifican Áreas de Incremento de Aprovechamiento dentro del suelo urbano no consolidado en aplicación de la regulación establecida en el apartado b) del art. 45.2.B de la LOUA que considera suelo urbano no consolidado (por la urbanización) a las áreas edificadas de forma homogénea a las que el nuevo planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

El Nuevo Plan General define dentro del suelo urbano no consolidado 5 áreas homogéneas de ciudad sobre las que establecen nuevas condiciones de edificación que implican la necesidad de mejorar el nivel de servicios, infraestructuras y, en su caso, dotaciones.

Artículo 11.4.2. Normas particulares de las Áreas de Incremento de aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.

Las normas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada de las diferentes Áreas de Incremento de Aprovechamiento se especifican en los planos de Ordenación Completa, y corresponden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano definidas en el Capítulo I del presente Título XI. Además en las correspondientes fichas se especifican los criterios y objetivos de ordenación de cada una de ellas.

Las Áreas de Incremento de Aprovechamiento, incluidas en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, son las que a continuación se relacionan:

A. INCLUIDAS EN ÁREAS DE REPARTO:

A.I.A. 01 SAN JOSÉ:

A.I.A. 02 PLAZA DE TOROS

A.I.A. 03 CAMPO DE FÚTBOL BAZÁN

A.I.A. 04 GALLINERAS

B. NO INCLUIDAS EN ÁREAS DE REPARTO

A.I.A. 05 POLÍGONO INDUSTRIAL FADRICAS

CAPÍTULO V. LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

SECCION I. ÁREA DE REFORMA INTERIOR DEL API-1 (CONJUNTO HISTÓRICO)

Artículo 11.5.1. Condiciones Particulares.

Las áreas de reforma interior previstas en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de San Fernando, quedan asumidas directamente por el Plan General de Ordenación Urbanística con los objetivos de ordenación y las determinaciones que desde este documento de planeamiento de desarrollo se establecen para cada una de ellas. El listado de actuaciones propuestas, con la nomenclatura ajustada a los criterios de zonificación seguidos desde el documento de Plan General, es:

ARI.CH-01	AIP 3 Prolongación de viario calle Ferrol
ARI.CH-02	AIP 4 Prolongación de viarios calles Cádiz y Cartagena
ARI.CH-03	AIP 7 Ordenación Plaza de Toros
ARI.CH-04	AIP 8 Ordenación Área de Capitanía
ARI.CH-05	AIP 9 Prolongación viario calle Batallones de Marina
ARI.CH-06	AIP 14 Ordenación Plaza de Los Melones
ARI.CH-07	AIP 16 Prolongación viario calle Menorca

ARI.CH-08 AIP 17 Ordenación calle San Marcos I

ARI.CH-09 AIP 19 Prolongación de viario calle Vestuario de Comedias

ARI.CH-10 AIP 22 Apertura de viario calle Carmen I

ARI.CH-11 AIP 22 Apertura de viario calle Carmen II

SECCION II. LA ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE CARÁCTER TRANSITORIO

Artículo 11.5.2. Determinaciones Generales.

1. Se trata de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución del Plan General anterior cuyo instrumento de planeamiento que desarrolla la ordenación detallada se encuentra aprobado definitivamente, y sectores del suelo urbanizable cuya actividad de ejecución se encuentra en un nivel de desarrollo adecuado para su inclusión en esta categoría del suelo urbano. Para ellos el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones de la ordenación detallada contenidas en el instrumento de planeamiento correspondiente aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API.

2. Las Áreas de Planeamiento Incorporado en suelo urbano no consolidado transitorio identificadas en el Plan General de Ordenación Urbanística son:

ARI.T-01 API 06: UE 36 PGOU 1992

ARI.T-02 API 07: UE 41 PGOU 1992

ARI.T-03 API 08: UE 44 PGOU 1992

ARI.T-04 API 09: UE 45 PGOU 1992

ARI.T-05 API 10: UE 50 PGOU 1992

ARI T-06 API 11: UE 56 PGOU 1992

ARI.T-07 API 12: UE 59 PGOU 1992

ARI.T-08 API 13: PERI FSC PGOU 1992

Artículo 11.5.3. Condiciones particulares del Área de Planeamiento Incorporado del suelo urbano no consolidado de carácter transitorio.

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que establecen las determinaciones particulares de las áreas de planeamiento incorporado del suelo urbano no consolidado son los siguientes:

a. ARI.T-01 API 06: UE36 CINE SAN FERNANDO.

MODIFICACION P.G.O.U.
Aprob.inicial: 28/9/00

MODIFICACIÓN P.G.O.U. C/Puente Lavaera
Aprob. inicial:26/04/01
Aprob. provisional: 13/07/01
Aprob. definitiva: 29/11/01

b. ARI.T-02 API 07: UE41 C/ALBENDA

ESTUDIO DE DETALLE:
Aprob. inicial: 9/03/04 (Decreto Alcaldía)
Aprob.definitiva: 27/05/04 (Pleno)

c. ARI.T-03 API 08: UE44 PROLONGACION C/ ALSEDO

ESTUDIO DE DETALLE:
Aprob. Inicial: Consejo 27/11/00
Aprob.definitiva: 29/03/01. (Pleno)

d. ARI.T-04 API 09: UE45 CALLEJÓN ANGOSTO

MODIFICACION PUNTUAL PGOU:
Aprob.inicial: 3.03.03 (Pleno)
Aprob.provisional: 25/03/04 (Pleno)
Aprob.definitiva: 13/07/04 (Junta Andalucía)

e. ARI.T-05 API 10: UE50 PARALELA CALLE ASTEROIDES

ESTUDIO DE DETALLE

- Aprob. inicial: 2/02/04 (Decreto Alcaldía)
Aprob.def.: 28/06/04 (Pleno)
- f. ARI.T-06 API 11: UE56 SAN CAYETANO
MODIFICACION PGOU
Aprobac inicial: 28/11/02 (Pleno)
Anexo: Aprob .3/03/03 (Pleno)
- g. ARI.T-07 API 12: UE59 C/LUNA

ESTUDIO DE DETALLE
(Unidades básicas 4613 y 4615):
Aprobación inicial: 6/10/04 (Decreto Alcaldía)
Aprob. definitiva: 24/02/05 (Pleno)
- h. ARI.T-08 API 13:

PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR FABRICA DE SAN CARLOS

PLAN ESPECIAL.
Aprobación inicial: 24/01/03

- 2 El régimen de los ámbitos de planeamiento incorporado se establece en el artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas

CAPÍTULO VI. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.

Art. 11.5.1. Disposiciones Generales

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

SECCIÓN I. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el suelo urbano consolidado se identifican una serie de actuaciones urbanizadoras no integradas que pueden clasificarse en dos tipos: Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana en

áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta precariedad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios libres, públicos o privados, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

Artículo 11.5.2. Actuaciones urbanizadoras no integradas identificadas en el suelo urbano consolidado.

1. Los objetivos generales de ordenación de las Actuaciones Aisladas son la reurbanización de determinados espacios públicos, la apertura puntuales de nuevos viarios para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana y la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Las actuaciones aisladas identificadas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística en el suelo urbano consolidado son:

- A. ZONA DE LA CASERÍA - CIUDAD MILITAR DE SAN CARLOS:
- AUNI CS 02: REURBANIZACIÓN PLAZA CASERÍO DEL INFANTE
- AUNI CS 04: CONEXIÓN RONDA NORTE - JUAN SEBASTIÁN ELCANO
- AUNI CS 05: TRAMO 1º RONDA NORTE, POR CIUDAD MILITAR DE SAN CARLOS
- AUNI CS 06: CONEXIÓN CALLE LUIS DE OSSÍO
- AUNI CS 07: SANTA ROSA
- B. ZONA REYES CATÓLICOS - PARQUE DEL BARRERO - BDA. DEL CRISTO:
- AUNI BA 01: APERTURA CALLE INGENIERO JUAN CARBÓ
- AUNI CR 01: CONEXIÓN PERY JUNQUERA - PUENTE DE LA CASERÍA
- AUNI CR 03: RE-URBANIZACIÓN PLAZA MADRE TERESA DE CALCUTA
- AUNI RC 01: CALLE DRAGO

- | | | | |
|---------------|--|-------------|--|
| AUNI RC 02: | CALLE CHOPOS | F. | ZONA SANTO ENTIERRO - MANUEL DE FALLA: |
| AUNI RC 03: | CALLE ADELFA | AUNI SE 01: | REURBANIZACIÓN CALLE TORPEDERA |
| AUNI RC 04: | CONEXIÓN CALLE BALERARES - CALLE CANARIAS | AUNI SE 02: | MEJORA URBANA DE LA CALLE GALERA |
| AUNI RC 05: | CONEXIÓN CALLE ASTURIAS - CALLE MOGUER | AUNI SE 03: | MEJORA URBANA DE LA CALLE GOLETA |
| AUNI RC 06: | RE-URBANIZACIÓN PLAZA DE LA PAZ | AUNI SE 04: | CONEXIÓN CALLE BERGANTÍN - SAN QUINTÍN |
| AUNI RC 07: | CALLE ARAUCARIA | AUNI FA 01: | REURBANIZACIÓN DE LA CALLE MANUEL DE FALLA |
| AUNI RC 08: | NUDO DE CONEXIÓN PERY JUNQUERA - GENERAL PUJALES | AUNI FA 02: | COLEGIO MANUEL DE FALLA |
| C. | ZONA LA PASTORA: | AUNI FA 03: | COLEGIO ANDALUCÍA |
| AUNI PS 01: | CONEXIÓN CALLE CAMPOMANES - EL BOQUETE | G. | ZONA CAMPOSOTO: |
| AUNI PS 02.2: | CALLE SERVANDO CAMUÑEZ | AUNI CA 02: | AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN |
| AUNI PS 03: | EQUIPAMIENTO EN LA BARRIADA DE EL BOQUETE | AUNI CA 04: | CALLE MARQUÉS DE RECAÑO |
| AUNI PS 04: | CALLE JUAN RAMÓN JIMÉNEZ | AUNI CA 05: | NUEVO PARQUE DE BOMBREOS EN LA CALLE ARDILA |
| D. | ZONA LA MAGDALENA: | H. | ZONA GALLINERAS: |
| AUNI MG 01: | CAÑO DE EL ZAPORITO | AUNI GL 01: | CONEXIÓN RONDA DEL ESTERO - NUEVOS CRECIMIENTOS |
| AUNI MG 02: | NUDO DE LA VENTA DE VARGAS | I. | ZONA LA BAZÁN: |
| E. | ZONA DE LA ARDILA: | AUNI BZ 01: | PLAZA CARLOS III |
| AUNI AR 01: | EQUIPAMIENTO EN AVDA AL ANDALUS - AVDA. CORNELIO BALBO | AUNI BZ 02: | REURBANIZACIÓN CALLE ESCORIAL - CALLE CAMPOMANES |
| AUNI AR 02: | CALLE DR. FLORENCIO PÉREZ GALLARDO | AUNI BZ 03: | ENTORNO PLAZA DE LA ANUNCIACIÓN |
| AUNI AR 03: | EJE ALMIRANTE LEÓN HERRERO - AVDA AL-ANDALUS | AUNI BZ 04: | MEJORA DEL FRENTE DE LA BARRIADA BAZÁN HACIA EL FERROCARRIL. |

<p>J. ZONA BAHÍA SUR:</p> <p>AUNI BZ 01: REURBANIZACIÓN APARCAMIENTO DE BAHÍA SUR</p>	<p>AUNI CH 12</p> <p>AUNI CH 13</p>	<p>AIP 20 Ordenación Plaza Viñuelas</p> <p>AIP 21 Equipamiento Barrio de San Francisco</p>
<p>K. ZONA CONJUNTO HISTÓRICO:</p> <p>Las actuaciones urbanizadoras no integradas incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico han quedado establecidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de San Fernando, siendo asumidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con las determinaciones que desde este documento se establecen para cada una de ellas. El listado de actuaciones propuestas, con la nomenclatura ajustada a los criterios de zonificación seguidos desde el documento de Plan General, es:</p>	<p>AUNI CH 14</p> <p>AUNI CH 15</p>	<p>AIP 22 Apertura de viario calle Carmen III</p> <p>AIP 23 Alineación calle San Onofre</p>
<p>AUNI CH 01 AIP 1 Prolongación de viario calle Santo Domingo</p> <p>AUNI CH 02 AIP 2 Alineación calle Juan de Mariana</p> <p>AUNI CH 03 AIP 5 Ordenación del área del Castillo</p> <p>AUNI CH 04 AIP 6 Equipamiento Barrio de la Pastora</p> <p>AUNI CH 05 AIP 8 Ordenación Área de Capitanía II</p> <p>AUNI CH 06 AIP 10 Alineación calle San Juan de la Cruz</p> <p>AUNI CH 07 AIP 11 Ordenación Diputado Ciscar</p> <p>AUNI CH 08 AIP 12 Equipamiento Cine Almirante</p> <p>AUNI CH 09 AIP 13 Equipamiento Casa Lazaga</p> <p>AUNI CH 10 AIP 15 Equipamiento Barrio de la Iglesia</p> <p>AUNI CH 11 AIP 18 Ordenación calle San Marcos II</p>	<p>2. La obtención de terrenos para las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y Legislación Urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante compras o permutas de mutuo acuerdo con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.</p> <p>3. A efectos expropiatorios todas las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran declaradas de utilidad pública e interés social.</p> <p>4. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado con las que exista vinculación funcional o, en su caso, para compensar los mayores aprovechamientos atribuidos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1.j) de la ley de ordenación urbanística de Andalucía. Esta determinación aparece reflejada en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.</p>	<p>Artículo 11.5.3. Áreas de Mejora Urbana.</p> <p>Son actuaciones de mejora urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización, reconfiguración y recualificación del sistema de espacios libres, públicos o privados, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos.</p> <p>1. Las áreas de mejora urbana identificadas en el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbanística coinciden con los ámbitos de los Conjuntos Residenciales</p>

Unitarios incluidos en el nivel de "Conjuntos Urbanos Singulares".

2. Sobre cada una de estas áreas será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios. Además específicamente en el CRU-2 "Barriada Bazán" se redactará Plan Especial de Mejora Urbana que establezca las actuaciones necesarias para la revitalización y regeneración de la trama urbana del conjunto mediante la actuación tanto sobre los espacios libres exteriores como sobre los patios de manzana, potenciando los usos de estancia y paseo peatonal, y los niveles de arbolado y ajardinamiento.

SECCIÓN II. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se trata de actuaciones puntuales de apertura de viario y mejora dotacional no incluidas en Unidades de Ejecución e incluidas en Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado. Estas actuaciones comportan la obtención previa del suelo sobre el que se asientan.

Artículo 11.5.4 Actuaciones urbanizadoras no integradas en el suelo urbano no consolidado.

1. Las actuaciones aisladas excluidas de la delimitación de Áreas de Transferencia de Aprovechamiento (Áreas de Reforma Interior para las que no se prevé delimitación de unidades de ejecución y Áreas de Incremento de Aprovechamiento incluidas en Áreas de Reparto), identificadas en el suelo urbano no consolidado y sus objetivos de ordenación son:

A. ZONA DE LA CASERIA - CIUDAD MILITAR DE SAN CARLOS

AUNI CS 01 APERTURA C/ ESTOPINAN.

Apertura de viario para poder conectar la calle Estopinan con el Callejón de la Marina, mejorando la permeabilidad interna del Barrio de La Casería.

AUNI CS 03 APERTURA C/ MARQUES DE CAZALLA.

Mejora de la permeabilidad de la trama urbana del sector, dando continuidad, por un lado, a la calle Marqués de Cazalla hasta establecer su conexión con la calle Hermanos Pinzón y por otro, dando continuidad a la calle Hermanos Pinzón hasta su encuentro con el Paseo de Joly Velasco, y recualificación de la escena urbana actual mediante la inserción de una pieza de carácter dotacional, que complete la fachada resultante hacia este sistema general de espacios libres.

B. ZONA REYES CATOLICOS - PARQUE DEL BARRERO - BARRIADA DEL CRISTO

AUNI BA 02 CONEXIÓN C/ FERNANDEZ ALMEIDA-GENERAL PUJALES.

Ampliación de la calle Salvador Moreno, en el tramo comprendido entre las calles Fernández Almeida y General Pujales, actualmente de sección inasumible (no llega a los tres metros) para poder garantizar la accesibilidad adecuada a este ámbito de la ciudad, afectando parte de las propiedades militares del área del Observatorio de Marina (Club de Oficiales).

AUNI CR 02 CONEXIÓN C /PASCUAL O´DOGHERTY-CASTILLO DE LOYOLA.

Apertura de viario entre las calles Pascual O´Dogherty y Castillo de Loyola, mejorando la permeabilidad interna del barrio y articulando la transición tipológica entre las actuaciones plurifamiliares y el tejido residencial tradicional existente.

AUNI CR 04 APERTURA HACIA C/ SANTA MARÍA DE LA CABEZA.

Apertura de viario para establecer la conexión entre la calle Centuria de León la calle Santa María de la Cabeza, permeabilizar el tejido residencial existente y articular las relaciones con el área de reforma interior propuesta ARI CR 02.

C. ZONA DE LA PASTORA

AUNI PS 02.1 C/ SERVANDO CAMUÑEZ.

Reconfiguración de la sección actual de la calle Servando Camuñez, formalizando adecuadamente la dotación de aparcamientos necesaria, y recualificación del sistema de espacios públicos del área con la incorporación de un nuevo frente de espacio libre, que regenere y dignifique la fachada urbana de este sector de la ciudad hacia el corredor de infraestructuras (Nacional IV y Ferrocarril).

AUNI PS 05 CONEXIÓN PEATONAL EL BOQUETE- C/ MENÉNDEZ PIDAL.

Apertura de viario, a nivel peatonal, para posibilitar la conexión entre el área de El Boquete y la Barriada de La Pastora, resolviendo la diferencia de cotas existente y reforzando la deficitaria comunicación que presenta este sector urbano. Esta actuación junto con las operaciones planteadas en el suelo urbano consolidado (AUNI PS 01, AUNI PS 03), contribuyen a fortalecer las relaciones de este ámbito de la ciudad con la trama urbana colindante, acercando a la ciudad, una Barriada, hasta ahora trasera y de difícil accesibilidad.

D. ZONA DE SANTO ENTIERRO - MANUEL DE FALLA - LA ARDILA

AUNI SE 05 AVENIDA PONCE DE LEÓN - CALLE LUIS DE MILENA.

Publicación del espacio libre entorno a la edificación existente, regenerando los ámbitos "no-construidos" e incorporándolos al sistema de espacios colectivos de la ciudad, para conseguir una mejora de la calidad de la escena urbana actual y dignificar la fachada hacia la Calle Real y la rotonda de la Avenida de Ponce de León.

E. ZONA DE CAMPOSOTO - GALLINERAS

AUNI CA 01 EQUIPAMIENTO EN C/PALO - C/NUEVA.

Recualificación dotacional de este sector urbano, con la incorporación de una parcela destinada a acoger un

equipamiento, de carácter local, que enriquezca el tejido residencial existente, mejore la calidad urbana del ámbito y genere nuevos lugares para el encuentro de la población residente.

AUNI CA 03 CARRETERA DE CAMPOSOTO.

Actuación de mejora urbana de uno de los ejes "históricos" de comunicación de la ciudad, la Carretera de Camposoto. Se plantea una reconfiguración de su estado actual, diseñando un elemento viario, de sección constante, caracterizado por la importante presencia de elementos de arbolado y áreas de vegetación que, a modo de bulevar, formalizan la fachada hacia los desarrollos unifamiliares de Luis de Milena, generando un espacio para la estancia y el paseo. Se complementa la sección propuesta con la localización en batería del sistema de aparcamientos necesarios.

2. Asimismo tendrán consideración de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas del suelo urbano no consolidado las Actuaciones Simples de Equipamientos, de Espacios Libres y de viario contempladas en la ordenación pormenorizada de las Áreas de Transferencias de Aprovechamiento, constituidas por Áreas de Reforma Interior para las que no se prevé delimitación de Unidades de Ejecución y las Áreas de Incremento de Aprovechamiento incluidas en Áreas de Reparto. Los objetivos de ordenación establecidos para cada una de ellas se encuentran explicitados en las fichas correspondientes del Anexo de las presentes Normas Urbanísticas