

APROBACIÓN INICIAL

ANEXOS

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

ANEXO I

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

OM-1, OM-2

ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)

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



DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

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 actual es de cuatro plantas.

II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ZO.3.3 "Actuaciones plurifamiliares en bloque vertical en parcela. Manzana Compacta"
ALTURA MÁXIMA:	4 Plantas
ALINEACIÓN:	La establecida en el plano de ordenación pormenorizada que se incorpora a esta ficha

ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)

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



DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

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.

II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

En caso de sustitución de la edificación deberá redactarse un plan especial de reforma interior (PERI) que defina las condiciones de la nueva edificación, y desarrolle las determinaciones urbanísticas generales especificadas en el artículo 11.1.26 de las Normas Urbanísticas.

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO I

OM-3, OM-4 .

ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)

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



DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

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

II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ZO.3.3 "Actuaciones plurifamiliares en bloque vertical en parcela. Manzana Compacta"
ALTURA MÁXIMA:	4 Plantas
ALINEACIÓN:	La establecida en el plano de ordenación pormenorizada que se incorpora a esta ficha

ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)

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



DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

Se encaja en el borde sureste del Conjunto Histórico, al que presenta medianería que resulta vista por la importante diferencia de alturas respecto de la edificación tradicional. Se 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.

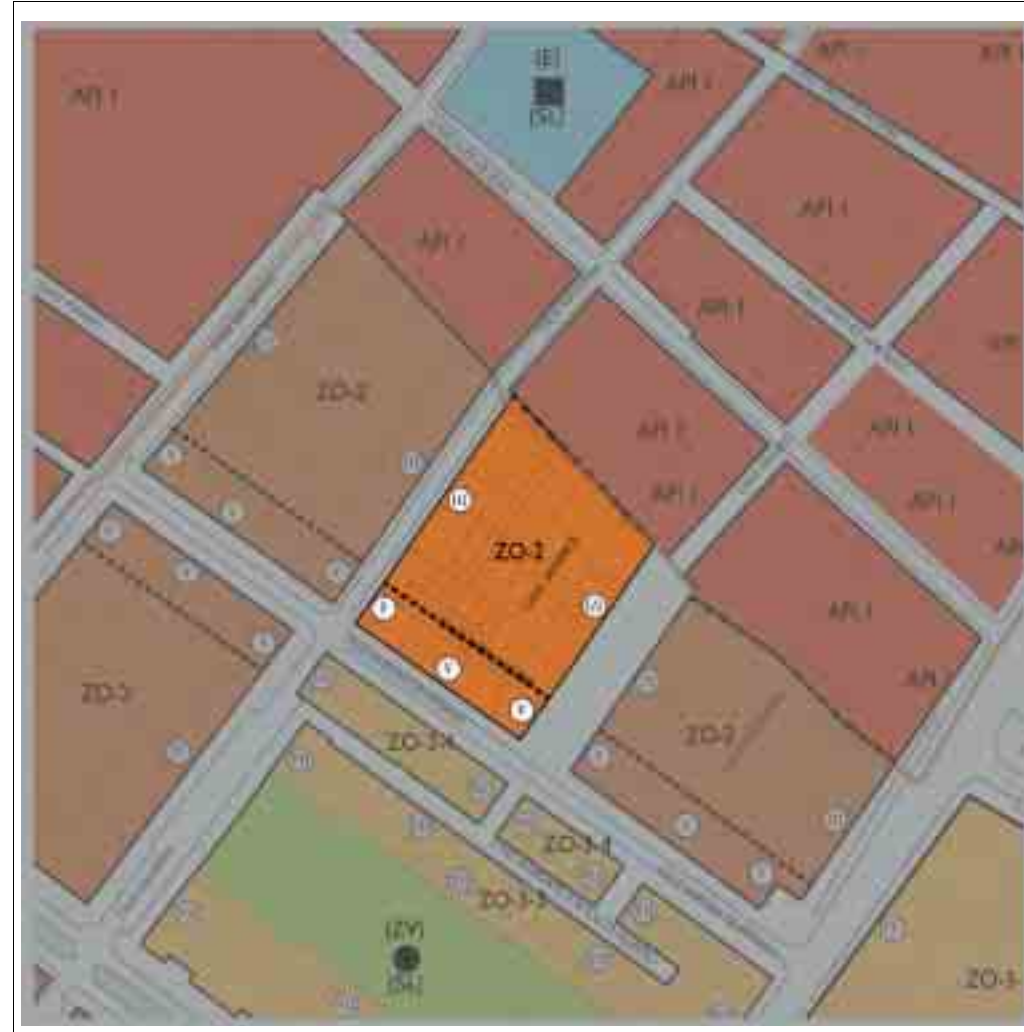
II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

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

OM-5, OM-6 .

ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)

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



DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

Colindante con la OM-4, presenta medianería con el Conjunto Histórico que resulta vista por la importante diferencia de alturas respecto de la edificación tradicional. Se 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.

II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

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

ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)

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



DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

Se encaja en el borde del Conjunto Histórico, al que presenta medianería vista por la diferencia de altura. Adosada a la línea de Conjunto Histórico, presenta frente a las calles 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.

II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

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

OM-7, OM-8.

ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)

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



DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

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.

II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ZO.2 "Ensanche de casco"
ALTURA MÁXIMA:	5 plantas a las calles Mariana de Arteaga y Manuel de Falla, y 4 plantas en los otros dos frentes
ALINEACIÓN:	La establecida en el plano de ordenación pormenorizada que se incorpora a esta ficha

ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ZO 7 OM-8



DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

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.

II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

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

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO I

OM-9, OM-10 .

ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)

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



DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

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.

II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

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

ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ZO 7 OM-10



DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

Se define sobre la parte este de la manzana, delimitada por las calles Olivarillo, 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.

II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

ORDENANZA DE APLICACIÓN:	ZO.2 "Ensanche de casco"
ALTURA MÁXIMA:	3 plantas
ALINEACIÓN:	La establecida en el plano de ordenación pormenorizada que se incorpora a esta ficha

OM-11 . _____

ORDENANZA DE MANTENIMIENTO (ZO.7)

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



DETERMINACIONES EN CASO DE SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

I. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENANZA

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.

II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

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

ANEXO II

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

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CS 01 CALLE BATALLA DEL EBRO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI . CS 01
CALLE BATALLA DEL EBRO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	1.695,798	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	2.479,23	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	25	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	9.208	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.906	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	61	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,75	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	57	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	1.260	0	1.276	0	3.488
	m ²		m ²		m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.		
ÁREA DE REPARTO			AR 1 LA CASERÍA		
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	0,855	<ul style="list-style-type: none"> - Diseño de la adecuada trama urbana que garantice la permeabilidad y el cosido de ámbitos de ciudad actualmente desarticulados, potenciando la comunicación entre los ejes viarios Magallanes y Batalla del Ebro, a través de la calle Jerónimo de la Concepción. - Mejorar la accesibilidad y conexiones con la trama histórica del núcleo origen del Barrio de La Casería, mediante la reconfiguración del Callejón del Algarrobo, y la recalificación de este ámbito de la ciudad, con la incorporación de piezas de carácter dotacional. - Potenciar la creación de espacios libres que contribuyan a disminuir las carencias detectadas en este ámbito de la ciudad y a mejorar la calidad de los espacios públicos. 		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1				
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15				
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20				
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30				
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8				
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9				
APROVECHAMIENTO					
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
0,6272	5.652,66	5.197,73	454,93		

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.			VI. RECOMENDACIONES.		
<ul style="list-style-type: none"> - Establecimiento de la continuidad de la calle Jerónimo de la Concepción hacia la calle Batalla del Ebro. - Localización preferente de la pieza de carácter dotacional, a la entrada del Callejón del Algarrobo. - Conexión viaria de la Plaza Caserío del Infante con la calle Ricardo Isassi. - Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida. 					

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)						
RESIDENCIAL						
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO					3.184	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA						
TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA			SUP. EDIFICABLE	
		MC	MAB	MCR		MA
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X	X			5.585
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UFM	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X			1.341
UFIP	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UFIA	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS					m ²
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN						
Zona de Ordenanza de referencia, ZO 4.1, y ZO 3.4						
4. OBSERVACIONES						

OTRAS DETERMINACIONES

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

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CS 02 CALLE AURORA-JUAN SEBASTIAN ELCANO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI CS 02 .
CALLE AURORA JUAN SEBASTIAN EL CANO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	1.539,021	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.672,85	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	16	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6,394	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4,795,50	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	50	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,75	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	32	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO					
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL				
0	m ²	1.400	m ²	0	m ²	0	m ²	1.755	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 1 LA CASERÍA	
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15		1
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8		
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9		

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,6272	5,130,07	3609,29	401,03	1.119,75

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Formalización de la fachada urbana a la calle Juan Sebastián Elcano, posibilitando la adecuada permeabilidad de este ámbito de la ciudad, mediante la compleción de la calle Aurora.
- Localización del sistema de espacios públicos, en continuidad con la calle Juan Sebastián Elcano, con la finalidad de reforzar el carácter articulador de este eje estructural y de contribuir a la recalificación de este sector de la ciudad
- Mejorar la accesibilidad y conexiones con la trama histórica del núcleo origen del Barrio de La Casería, a través del Callejón de la Marina.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Compleción de la calle Aurora hasta su enlace con la calle Juan Sebastián Elcano.
- Localización del espacio libre en colindancia con la calle Juan Sebastián Elcano.
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.239	m ²
-------------------------------	-------	----------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE)
		MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL					m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X			4.795,50
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONOMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONOMICAS CERRADAS					m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 4.1

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

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



ARI CS 04 .
SANTO ANGEL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	1.865,103	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	3.700,60	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	37	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	10.922	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	9.592	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	63	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,87	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	69	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	1.141	2.305	3.116
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO	AR 1 LA CASERIA			
USO Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTES	URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	0,63		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1			
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20			
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30			
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8			
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9			
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,6272	6.217,01	6165,25	51,76	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Reforma y re-ordenación del ámbito norte del Barrio de la Casería, entre las calles Magallanes y Juan Sebastián Elcano, formalizando una nueva fachada urbana hacia los nuevos sectores de crecimientos propuestos, y generando una trama urbana que, posibilite la adecuada permeabilidad de este área de la ciudad, y su correcta articulación con el ARI CS 03 "Casería Oeste".
- Completación de la nueva Ronda Urbana Norte.
- Introducción de una oferta tipológica diversa que enriquezca el tejido urbano, y refuerce el carácter estructurante del sistema general viario propuesto mediante la alineación en sus frentes de las tipologías de mayor altura.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

- Completación del Tramo 4 de Ronda Urbana Norte RV B3 hasta su conexión con el ARI CS02 "Casería Oeste" y el Sector SUNS 01 "Polvorines de Fábricas".
- Mantenimiento de la calle Santo Angel, adaptándola a las nuevas condiciones de la ordenación propuesta.
- La conexión viaria entre la calle Magallanes y Juan Sebastián Elcano
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

VI. RECOMENDACIONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL				
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	4.360 m ²			
2. TIPOLOGÍA				
TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA			
	MC MAB MCR MA SUP EDIFICABLE			
	M. COMPACTA M. ABIERTA M. CERRADA M. EDIF. AISLADA			
BV PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X			2.816 m ²
BH PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		X		m ²
UF/M UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X		6.776 m ²
UF/P UNIFAMILIAR PAREADA				m ²
UF/A UNIFAMILIAR AISLADA				m ²
AE/A ACT. ECONOMICAS ABIERTAS				m ²
AE/C ACT. ECONOMICAS CERRADAS				m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 4.1 y ZO 3.4

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CS 05 CALLE LUIS DE OSSIO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI CS 05
CALLE LUIS DE OSSIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	3174,865	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	4.409,534	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	44	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	7.176	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.176	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	71	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,00	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	51	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	1.412	0		0	1.462
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 1 LA CASERÍA	
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	0,90	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15		
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8		
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9		

APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,6272	6349,73	4050,71	450,08
			1.848,94

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

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

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Posición central del sistema local de espacios libres y dotaciones.
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	4.312	m ²
-------------------------------	-------	----------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
			MC	MAB	MCR	MA	
			M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X	X				3.383
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X				919
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA						m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA						m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS						m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS						m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 4.1 y ZO 3.4

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

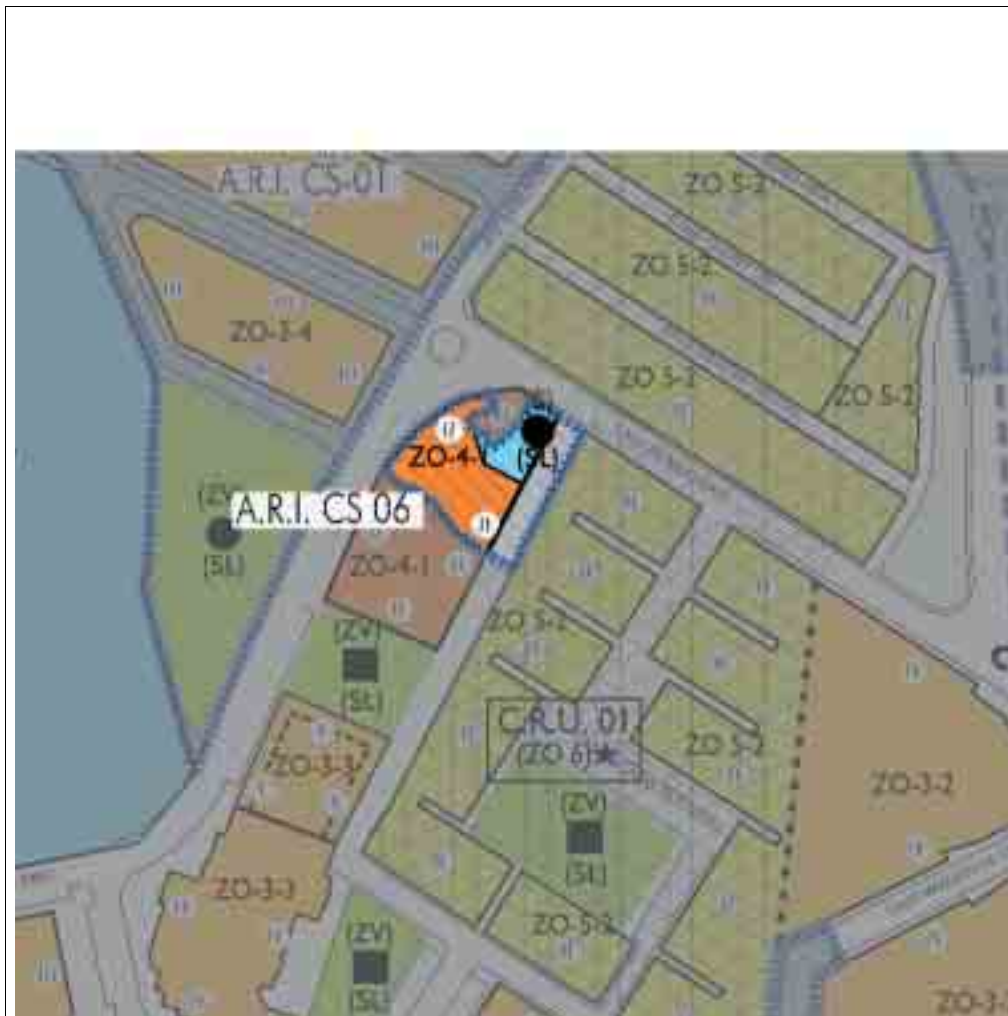
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E. DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DEFINIR	
3. INICIATIVA	-	
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CS 06 CALLE RICARDO ISASSI-BATALLA DEL EBRO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI CS 06.
CALLE RICARDO ISASSI BATALLA DEL EBRO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	738	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	627,30	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	67	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,85	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	5	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	128	0	188
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 1 LA CASERÍA	
USO Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTES	URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15	0,90	
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8		
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9		

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,6272	649,26	416,58	46,29	186,39

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Posibilitar la apertura de nuevo viario peatonal de conexión entre la calle Hermanos Pinzón y la calle Ricardo Isassi, facilitando la regeneración del tejido residencial existente, formalizando la nueva fachada hacia la calle Batalla del Ebro.
- Localización de una parcela destinada a equipamiento de carácter local que contribuya a la recalificación dotacional de este ámbito de la ciudad.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

- Apertura de la calle de conexión peatonal con la calle Ricardo Isassi.
- La posición de la parcela destinada a equipamiento vinculada al viario de carácter peatonal.
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

VI. RECOMENDACIONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
		MC	MAB	MCR	MA	
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO						422 m ²
2. TIPOLOGÍA						
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X				m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		X			m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X			627,30 m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONOMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONOMICAS CERRADAS					m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 4.1

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. RC 01 PROLONGACIÓN CALLE ARAUCARIA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .RC 01
PROLONGACION CALLE ARAUCARIA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	936,786	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.301,916	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	13	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4,388	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3,729,80	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	73	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,85	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	32	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO					
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL				
0	m ²	998	m ²	0	m ²	0	m ²	2,640	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 2 REYES CATÓLICOS-EL CRISTO	
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	0,90	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15		
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8		
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9		

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,7113	3,122,62	2,809,06	312,12	1,44

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Fortalecer las relaciones transversales entre las distintas áreas de ciudad, dando continuidad a la calle Araucaria, actualmente en fondo de saco, y formalizando de una nueva fachada urbana al elemento viario resultante.
- Localización del sistema de espacios libres como elemento de relación entre la nueva pieza residencial propuesta y las promociones colindantes.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

- Continuidad de la calle Araucaria hasta su conexión con la Avenida Cayetano Roldán.
- Alineación a vial del bloque de viviendas resultante, concentrando la localización del sistema de espacios libres de carácter local propuesto, como elemento de relación con las promociones residenciales colindantes.
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

VI. RECOMENDACIONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL							
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO						750	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA							
TIPOLOGÍA	MC	MAB	MCR	MA		SUP EDIFICABLE	
	M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA			
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X				3,729,80	
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		X			m ²	
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m ²	
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²	
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²	
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS					m ²	
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS					m ²	

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.4

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

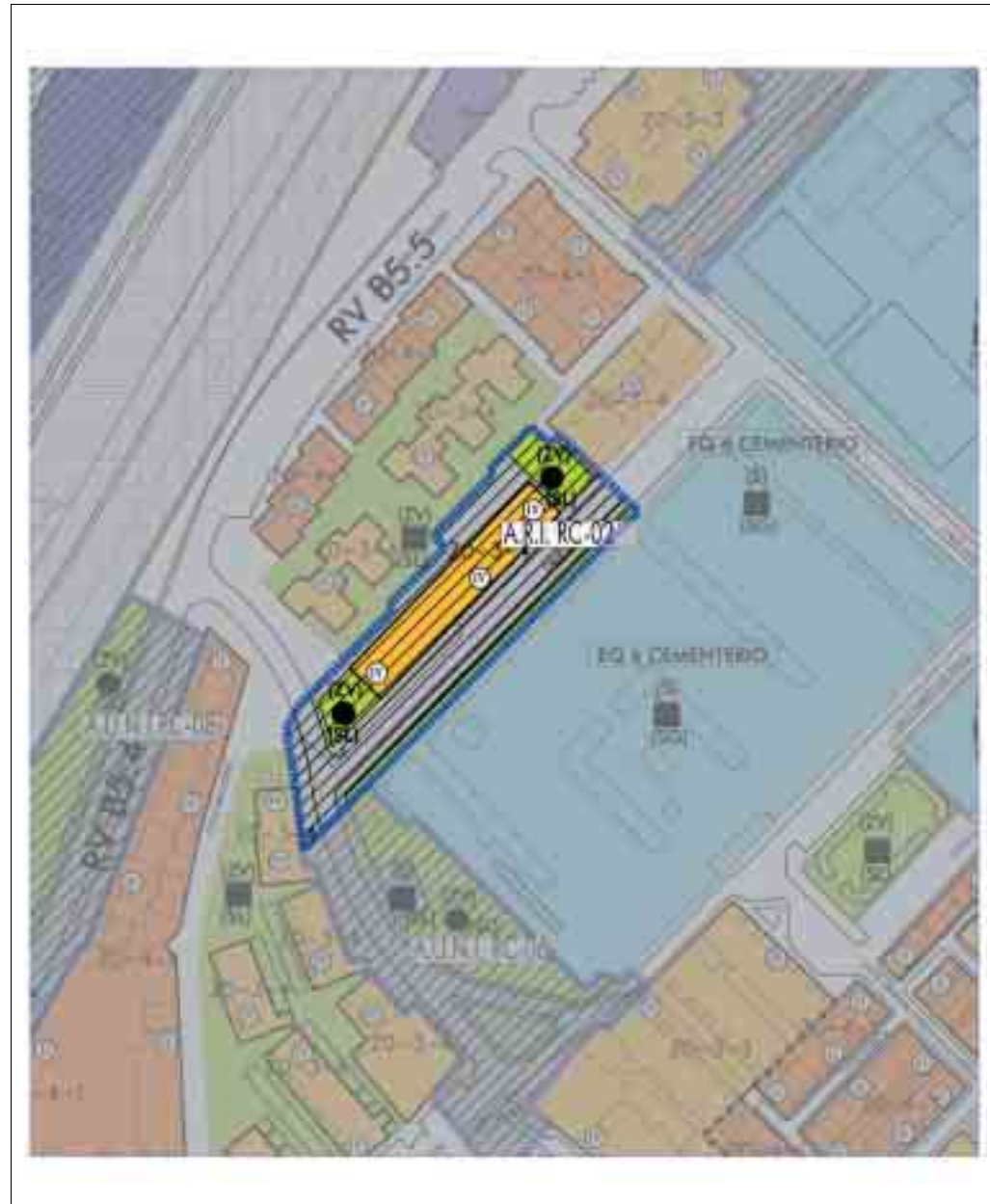
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E. DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. DEFINIR	
3. INICIATIVA	-	
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. RC 02 CALLE OLMOS	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .RC 02
CALLE OLMOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	872,79	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.212,2	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	12	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.861	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.475	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	77	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,90	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	30	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m ²	442	m ²	0	m ²
		0	m ²	0	m ²
				0	m ²
				2.572	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					
ÁREA DE REPARTO AR 2 REYES CATOLICOS-EL CRISTO					
COEFICIENTES			URBANIZACIÓN		
USO Y TIPOLOGÍA					
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1				
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1				
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15				
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		0,90		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30				
VIVIENDA PROTEGIDA	3,8				
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9				
APROVECHAMIENTO					
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
0,7113	2,909,30	2,471,70	274,63	162,97	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completación de la fachada urbana norte de la calle Olmos, consolidando el carácter residencial del ámbito, resolviendo a través del sistema de espacios libres y los elementos de conexión peatonal, la diferencia de cotas entre la calle Olmos y las promociones residenciales que dan frente a la Avenida de Pery Junquera, y mejorando la conexión viaria con la calle Matadero
- Diseño del sistema de espacios libres y viarios peatonales, de manera que resuelvan la diferencia de cotas entre la calle Olmos y las promociones residenciales que dan frente a la avenida de Pery Junquera
- Resolución de la conexión viaria de la calle Olmos con la calle Matadero.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.	
-	Alineación a vial del bloque de viviendas resultante.
-	Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.
VI. RECOMENDACIONES.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)						
RESIDENCIAL						
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO					864	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA						
TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE	
	MC	MAB	MCR	MA		
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X			3.475	m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		X			m ²
UFM	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m ²
UFP	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UFA	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AEIA	ACT. ECONOMICAS ABIERTAS					m ²
AEIC	ACT. ECONOMICAS CERRADAS					m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN	Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.4				
4. OBSERVACIONES					

OTRAS DETERMINACIONES

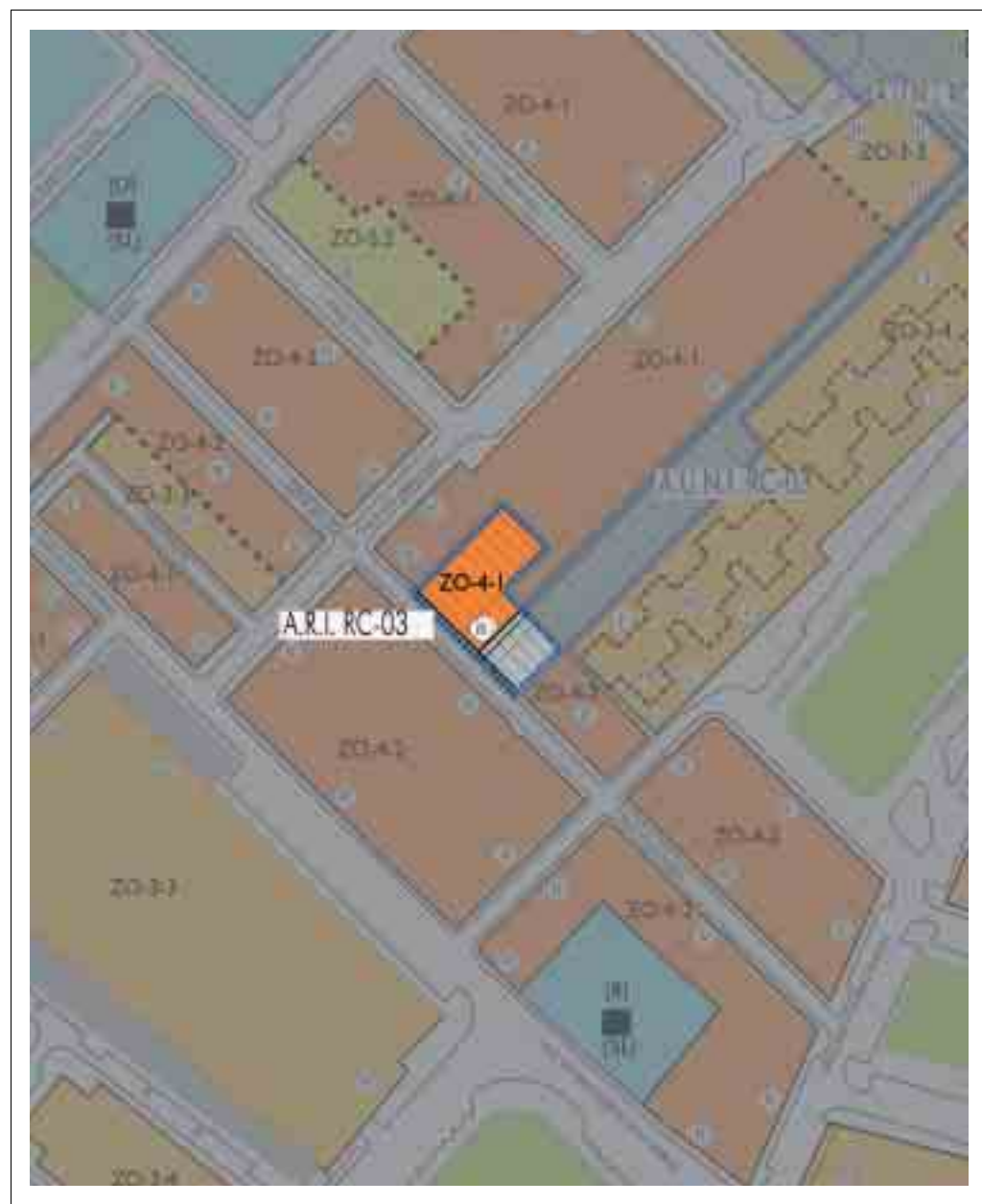
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			II. CARGAS URBANÍSTICAS		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E. DETALLE	P. URBANIZACIÓN	1. CARGAS SUPLEMENTARIAS		
	X	X			
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DEFINIR				
3. INICIATIVA	-				
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO				

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. RC 03 APERTURA CALLE ADELFA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .RC 03
CALLE ADELFA

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	819	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	818	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	61	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,00	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	5	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	0	0	260
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					
ÁREA DE REPARTO AR 2 REYES CATÓLICOS-EL CRISTO					
USO Y TIPOLOGÍA			URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1				
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1				
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15				
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		0,76		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30				
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8				
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9				
APROVECHAMIENTO					
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
0,7113	714,93	524,30	58,25	132,38	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Apertura de la calle Adelfas hacia la calle Las Acacias, dándole continuidad a un viario actualmente en fondo de saco, completando la manzana residencial resultante y posibilitando la regeneración de la trasera actual del bloque de viviendas que da frente a la avenida Reyes Católicos.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.					
- Apertura de viario entre la calle Adelfas y calle Las Acacias.					
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.					

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL						
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO					558	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA						
TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA					SUP. EDIFICABLE
	MC	MAB	MCR	MA		
	M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA		
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL					m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UFM	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X			818
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS					m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN					
Zona de Ordenanza de referencia, ZO 4.1					
4. OBSERVACIONES					

OTRAS DETERMINACIONES

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

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CR 01 AVDA PERY JUNQUERA - CALLE SAN IGNACIO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .CR 01
AVDA. PERY JUNQUERA - CALLE SAN IGNACIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	898,596	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.604,635	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	16	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.740	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.488	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	93	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,20	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	35	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	240	0	1.462
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					
ÁREA DE REPARTO AR 2 REYES CATÓLICOS-EL CRISTO					
USO Y TIPOLOGÍA			URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		0,70		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1				
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15				
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20				
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30				
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8				
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS					
	0,9				
APROVECHAMIENTO					
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
0,7113	2.995,32	2.394,23	266,03	335,06	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Regeneración del frente urbano a la avenida Pery Junquera, sustituyendo el tejido residencial existente y proyectando una nueva fachada urbana de la ciudad hacia a la NIV, que posibilite la transición tipológica desde la vivienda unifamiliar existente hacia una operación de vivienda plurifamiliar en bloque.
- Perfilado de la trama urbana heredada mediante la apertura de viario de la calle Santa Rita y la corrección de alineación del tramo final de la calle San Ignacio.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Introducción de una oferta tipológica plurifamiliar que construya la nueva fachada de la ciudad hacia la avenida de Pery Junquera y hacia la Nacional IV.
- Apertura de viario de la calle Santa Rita.
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)						
RESIDENCIAL						
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO					2.038	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA						
TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
		MC	MAB	MCR	MA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X	X			3.741,60
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X			746,40
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS					m ²
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN						
Zona de Ordenanza de referencia, ZO 4.1 y ZO 3.3						
4. OBSERVACIONES						

OTRAS DETERMINACIONES

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

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CR 02 FRENTE PUENTE DE LA CASERÍA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .CR 02
FRENTE PUENTE DE LA CASERÍA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.893	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.603,70	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	79	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,90	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	22	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m ²	988	m ²	0	m ²
		0	m ²	0	m ²
				0	m ²
				1.415	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					
ÁREA DE REPARTO AR 2 REYES CATÓLICOS-EL CRISTO					
USO Y TIPOLOGÍA			URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		0,90		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15				
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20				
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30				
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8				
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9				
APROVECHAMIENTO					
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
0,7113	2.343,33	1.852,01	205,78	285,54	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.					
<ul style="list-style-type: none"> - Formalización del nuevo frente de la ciudad hacia la avenida de Pery Junquera, el Puente de la Casería, y la Nacional IV, completando la fachada urbana actual, mediante la incorporación de un nuevo frente residencial, acorde con la morfología de este sector de la ciudad, y con la categoría de las vías a las que da frente. - Refuerzo de las conexiones transversales de este sector de la ciudad mediante nuevas aperturas de viario. - Compleción de la trama urbana heredada. 					

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL						
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO					510	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA						
TIPOLOGÍA		MC	MAB	MCR	MA	SUP EDIFICABLE
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X				2.603,70 m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS					m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.3 y ZO 3.4	
4. OBSERVACIONES	

OTRAS DETERMINACIONES

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

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ARI .CR 03
CALLE ANA RIVERO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CR 03 CALLE ANA RIVERO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.154	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.981	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		4. DENSIDAD	78	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,78	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	17	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	256	0	0	0	1.402
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 2 REYES CATÓLICOS-EL CRISTO	
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	0,81	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15		
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8		
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	EXCESOS AP. (UA)
07113	1.604,61	1.378,93	153,21
			72,47

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Regeneración del frente urbano hacia el Barrio de la Casería y hacia la plataforma de actividades sobre el ferrocarril y la N-IV (ARI CS 06), con una operación de vivienda plurifamiliar que construya la nueva fachada de la ciudad hacia los nuevos ámbitos de ciudad propuestos.
- Propiciar la adecuada conexión del tejido urbano existente con las propuestas planteadas en la plataforma sobre el ferrocarril, dándole continuidad a los viarios existentes.
- Recualificación del espacio colectivo mediante la introducción de nuevas piezas destinadas a formar parte del sistema de espacios libres de carácter local.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	496	m ²
-------------------------------	-----	----------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
		MC	MAB	MCR	MA	
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X				1.981
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS					m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.4

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

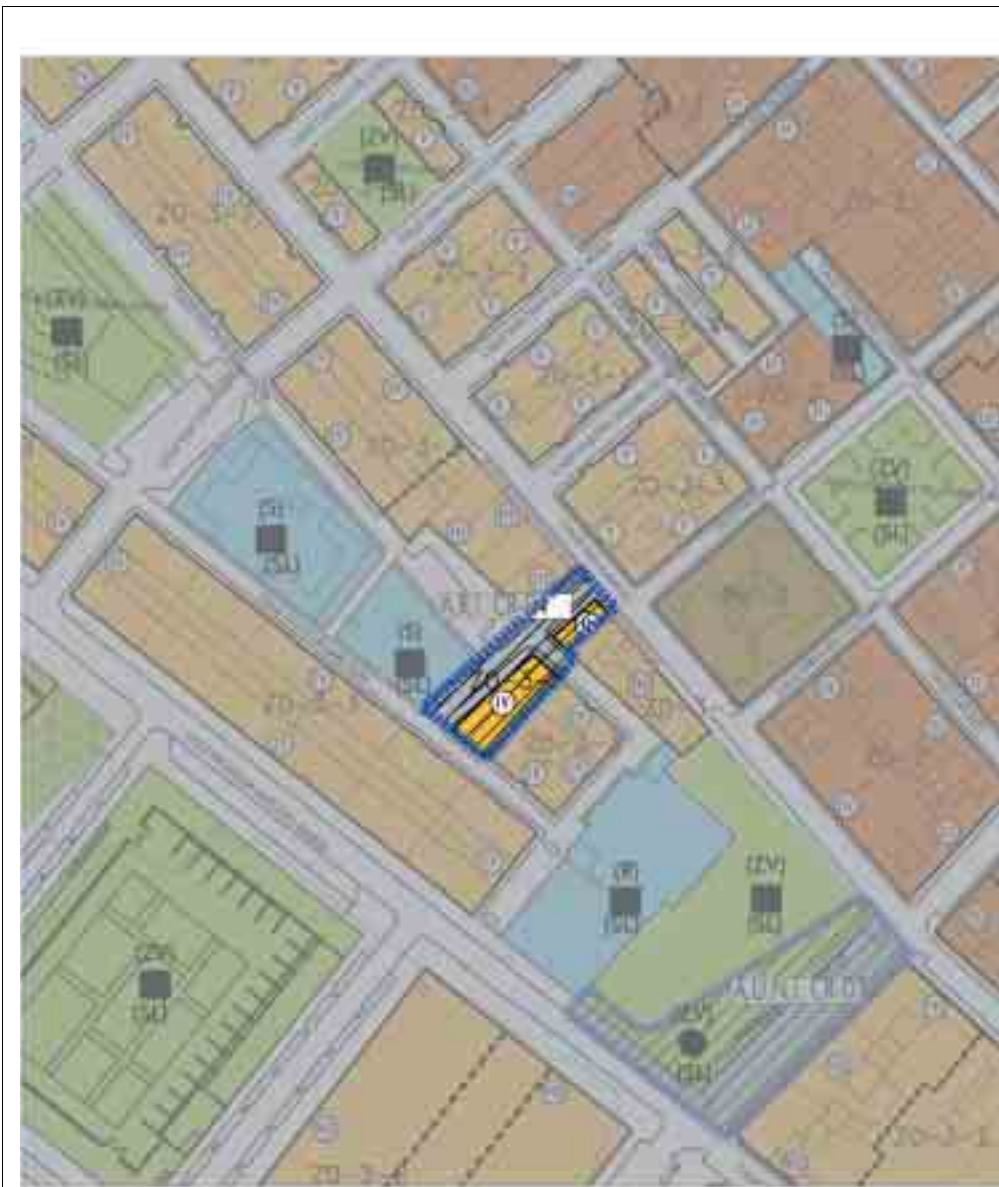
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E. DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DEFINIR	
3. INICIATIVA	-	
4. PLAZOS	2º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CR 04 CALLE DOCTOR CASTROVIEJO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .CR 04
CALLE DOCTOR CASTROVIEJO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	753	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	677,70	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	79	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,90	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	6	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	0	0	447
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					
ÁREA DE REPARTO AR 2 REYES CATÓLICOS-EL CRISTO					
USO Y TIPOLOGÍA			URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		0,90		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1				
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15				
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20				
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30				
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8				
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9				
APROVECHAMIENTO					
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
0,7113	609,93	482,05	53,56	74,32	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.					
- Actuación de sellado de medianeras vistas y reurbanización de la calle Castroviejo para posibilitar la conexión entre las calles Doctor Marañón y San Ignacio y generar la fachada urbana hacia los equipamientos de la Plaza Victoria Eugenia.					
VI. RECOMENDACIONES.					
-					

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL						
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO					301	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA						
TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE	
	MC	MAB	MCR	MA		
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X			677,70	m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		X			m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS					m ²
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN	Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.3					
4. OBSERVACIONES						

OTRAS DETERMINACIONES

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

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

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



ARI BA 01.
PERY JUNQUERA - CASTILLO DE OLITE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	1317,258	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	2.613,607	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	26	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.540	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7,194	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	86	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,10	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	58	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	0	0	3.579
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 2 REYES CATÓLICOS-EL CRISTO	
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15		
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		0,63
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8		
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9		

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,7113	4.390,86	4.186,71	204,15	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Posición vinculante de la parcela destinada a vivienda plurifamiliar dando frente a la avenida de Pery Junquera.
- Re-urbanización de la calle Héroes de Gavite y su prolongación hasta la avenida de Pery Junquera.
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Regeneración del tejido urbano existente, para consolidar una nueva fachada urbana a la avenida de Pery Junquera.
- Sustitución del actual tejido urbano de vivienda unifamiliar por una operación de vivienda, que desde la trama urbana heredada, asegure la correcta transición hasta consolidar una oferta de vivienda plurifamiliar de mayor altura, acorde con el carácter del sistema general viario al que da frente y resuelva las relaciones visuales de la ciudad con el Parque Natural de la Bahía de Cádiz.
- Re-urbanización de la calle Héroes de Gavite, aumentando su sección, acorde con la nueva morfología propuesta y completando su trazado hasta conectar con la avenida de Pery Junquera.
- Debido a la complejidad de gestión de esta área de la ciudad, caracterizada por la presencia de un crecimiento urbano irregular que obliga al realojo de la población residente, se establece su delimitación como Área de Gestión Integrada (A.G.I.).

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL		
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2.961 m ²	
2. TIPOMORFOLOGÍA		
TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA	
	MC MAB MCR MA SUP. EDIFICABLE	
BV PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X X	5.205 m ²
BH PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		m ²
UFM UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X X	1.989 m ²
UFP UNIFAMILIAR PAREADA		m ²
UFA UNIFAMILIAR AISLADA		m ²
AE/A ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS		m ²
AE/C ACT. ECONÓMICAS CERRADAS		m ²
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN		
Zona de Ordenanza de referencia, ZO 4.1 y ZO 3.4		
4. OBSERVACIONES		

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

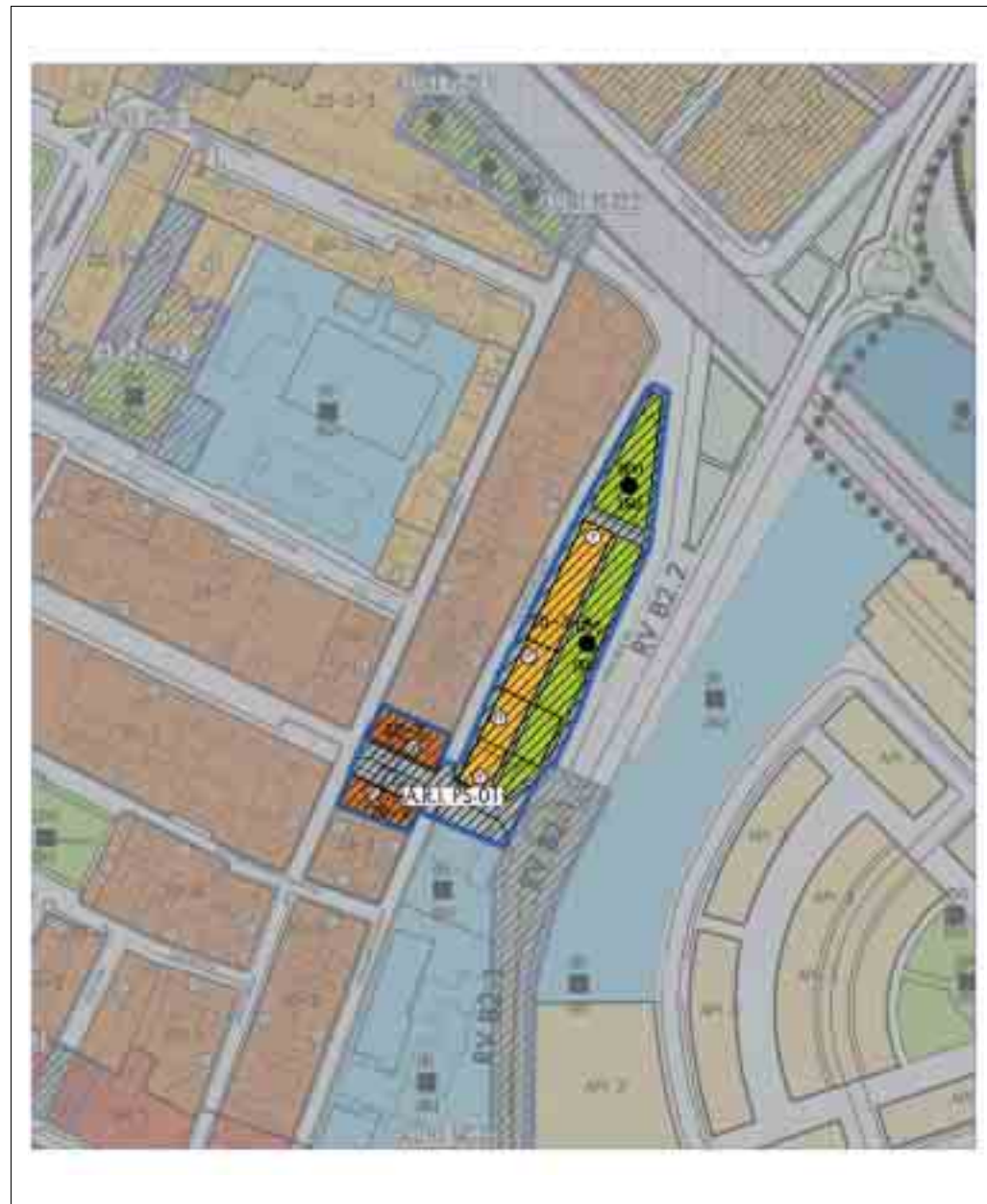
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. PS 01 ESTACIÓN DE AUTOBUSES	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI PS 01.
ESTACION DE AUTOBUSES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	1657,851	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	2.960,448	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	30	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6,391	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	8,308,30	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	100	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,30	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	63	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	1,953	0	0	0	2,374
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 3 LA PASTORA	
USO Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTES	URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	0,70	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15		
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8		
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,7424	5,526,17	4,270,21	474,47
			781,49

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Proyectar una nueva fachada hacia la Avenida de El Cid y hacia el Puente de Nuestro Padre Jesús del Gran Poder que responda adecuadamente al carácter estructurante de esta arteria viaria, modificando su actual imagen urbana ante la desaparición de los equipamientos allí implantados.
- Introducción de una oferta tipológica residencial de bloque lineal que construya la nueva imagen de la ciudad hacia la Avenida del Cid, y posibilite la reconfiguración del sistema de espacios libres del ámbito, introduciendo las dosis adecuadas de ajardinamiento y mobiliario urbano.
- Posibilitar la conexión viaria entre las calles Juan de Austria y la Avenida del Cid, completando así un nuevo eje estructurante de la ciudad de conexión este-oeste, de comunicación directa con el Barrio de la Casería.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

- Posición de la parcela destinada a uso residencial, generando el nuevo frente de la ciudad a la Avenida del Cid.
- Apertura de la conexión viaria entre la calle Juan de Austria y la Avenida del Cid.
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

VI. RECOMENDACIONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL					
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2,064 m ²				
2. TIPOMORFOLOGÍA					
TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA				
	MC MAB MCR MA SUP EDIFICABLE				
	M. COMPACTA M. ABIERTA M. CERRADA M. EDIF. AISLADA				
BV PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X				7,119,50
BH PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		X			m ²
UF/M UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X			1,188,80
UF/P UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A ACT. ECONOMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C ACT. ECONOMICAS CERRADAS					m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 2 y ZO 3.4

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. PS 02 CALLE RAMÓN Y CAJAL	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .PS 02
CALLE RAMÓN Y CAJAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	1,447	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1,736,40	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	100	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,20	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	14	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	416	0	323	0	158
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 3 LA PASTORA	
USO Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTES	URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	0,72	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15		
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8		
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9		

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (A, UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,7424	1.250,21	966,83	107,42	175,96

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Intervención en el tejido urbano existente, actualmente congestionado, desarticulado y de difícil accesibilidad mediante una operación de regeneración de la trama urbana, que posibilite su esponjamiento, reuualificación y mejor adaptación a las tipologías edificatorias colindantes, de vivienda plurifamiliar, que se han ido desarrollando en estos últimos años.
- Mejorar y favorecer la conexión peatonal entre el Paseo General Lobo y la Calle Ramón y Cajal, generando un ámbito de estancia, de espacio público que dignifique la actual relación entre estos dos ámbitos de ciudad, potenciando su carácter de espacio colectivo mediante la localización de una pieza de equipamiento que coadyuve a la regeneración de esta área urbana.
- Introducción de una tipología edificatoria, de vivienda plurifamiliar, adecuada con las actuaciones residenciales existentes en la manzana donde se localiza el área de reforma interior, que formalice y finalice la fachada a la calle Ramón y Cajal.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La conexión peatonal entre el Paseo General Lobo y la calle Ramón y Cajal.
- La localización del sistema de espacios libres de carácter local previsto, así como la parcela destinada a equipamiento

VI. RECOMENDACIONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	550 m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA	
TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA
	MC MAB MCR MA SUP EDIFICABLE
	M. COMPACTA M. ABIERTA M. CERRADA M. EDIF. AISLADA
BV PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X
BH PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X
UF/M UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	
UF/P UNIFAMILIAR PAREADA	
UF/A UNIFAMILIAR AISLADA	
AE/A ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS	
AE/C ACT. ECONÓMICAS CERRADAS	

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.3

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

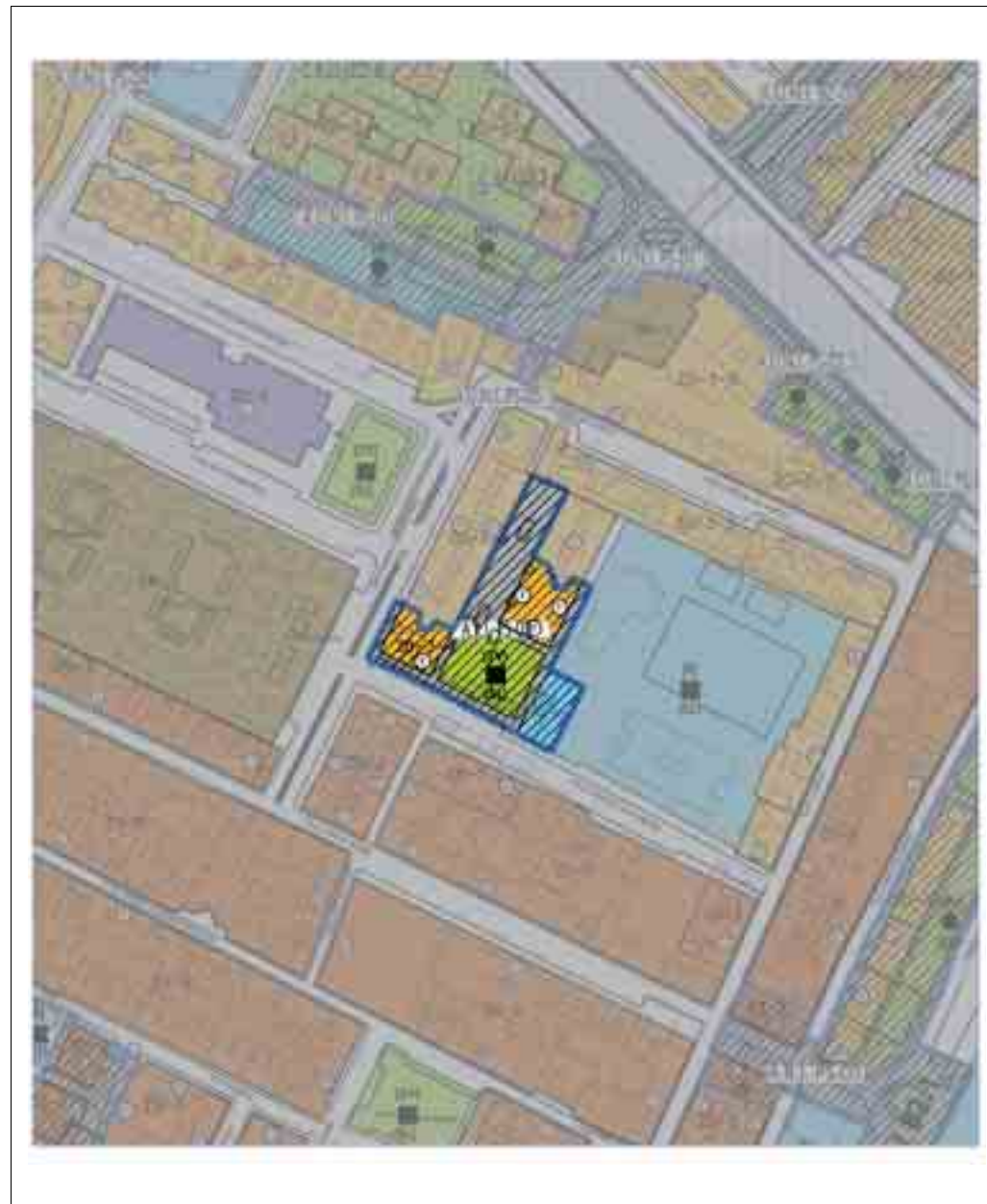
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DEFINIR	
3. INICIATIVA	-	
4. PLAZOS	2º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. PS 03 ENTORNO COLEGIO PUENTE ZUAZO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .PS 03
ENTORNO COLEGIO PUENTE ZUAZO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	761,727	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.322,44	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	13	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.791	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.791,00	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	87	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,00	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	33	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO							
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL						
0	m ²	886	m ²	0	m ²	410	m ²	0	m ²	1.546	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 3 LA PASTORA		
USO Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTES	URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	0,72		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1			
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20			
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30			
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8			
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9			
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,7424	2.539,09	2.533	6,09	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Racionalizar el sistema de espacios edificables, redefiniendo y completando el manzanario mediante operaciones de sustitución edificatoria y transformación tipológica.
- Introducir nuevas piezas de espacio público que proporcionen una mínima capacidad referencial en el ámbito, aumenten las reservas de espacios libres del sector, ante el cambio tipológico propuesto, y articulen las relaciones entre las nuevas operaciones residenciales y el Colegio Puente Zuazo.
- Intervenir en la reconfiguración de la calle Gonzalo de Córdoba, mejorando su trazado e incrementando la dotación de aparcamientos en superficie.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

- Localización del sistema de espacios libres de carácter local previsto, como elemento de articulación entre el Colegio Puente Zuazo y las parcelas de uso residencial.
- Completación de la parcela destinada a equipamiento educativo.
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

VI. RECOMENDACIONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL		MORFOLOGÍA				SUP EDIFICABLE
TIPOLOGÍA		MC	MAB	MCR	MA	
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X				3.791 m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONOMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONOMICAS CERRADAS					m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.3 y ZO 3.4

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. MG 01 LA MAGDALENA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .MG 01
LA MAGDALENA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	13.538,448	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	16.923,060	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	169	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	97.521	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	40.820	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	25	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,418	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	243	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO							
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL						
23.418	m ²	26.419	m ²	0	m ²	4.210	m ²	0	m ²	25.099	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 4 LA MAGDALENA		
USO Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTES	URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1			
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20			
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30			
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8			
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9			
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3707	36.153,36	32.538,024	3.615,336	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Apuesta por la construcción de un tejido urbano, rico y heterogéneo, contenedor de actividades, no solo de carácter lúdico y de esparcimiento sino de contenido terciario y residencial, que aporten las dosis adecuadas de actividad a este nuevo ámbito de la ciudad. Generar una nueva fachada urbana, que construya las nuevas relaciones de la ciudad con el Caño de Sancti Petri y con el medio natural colindante.
- Dotar de la permeabilidad viaria adecuada al área, posibilitando la correcta articulación del nuevo tejido residencial y terciario propuesto con la trama urbana heredada.
- Creación de una plataforma central de espacio público, que contribuya a la mejora de la calidad ambiental de este sector de la ciudad.
- Concepción unitaria del paseo marítimo que da frente al Caño de Sancti Petri, desde el Puente Zuazo hasta el Caño del Zaporito, diseñando un sistema lineal de espacio colectivo, con carácter de sistema general.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

- Localización del sistema de espacios libres de carácter local previsto, en posición central del ámbito, como elemento articulador entre las nuevas propuestas y la ciudad heredada.
- Formalización del Sistema General de Espacios Libres PS 7.1 Paseo Marítimo de la Magdalena.
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

VI. RECOMENDACIONES

- La posición de las parcelas destinadas a uso residencial y terciario, se localizarán construyendo la nueva fachada urbana al Caño de Sancti Petri, incorporando una oferta tipológica de vivienda plurifamiliar de manzana abierta, que no impidan las relaciones visuales entre la ciudad y el medio natural colindante.
- Las plantas bajas se destinarán a uso de actividades económicas, pudiendo ocupar el 100% de la parcela.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL / ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	(Ver observaciones)					m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA	MORFOLOGÍA					SUP EDIFICABLE
TIPOLOGÍA	MC	MAB	MCR	MA		
	M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA		
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X				28.000 m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		X			m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS	X	X			12.820 m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.5

4. OBSERVACIONES

La superficie de suelo destinada a uso residencial, será de 6.300 m², y la destinada a uso actividades económicas será como máximo de 12.820 m² si se consolida el 100% de las plantas bajas

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. SE 01 CALLE JOSÉ RAMOS BORRERO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI SE 01
CALLE JOSE RAMOS BORRERO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	1.563	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.719,30	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	95	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,10	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	15	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	0	0	1.101
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 5 STO. ENTIERRO-MANUEL DE FALLA	
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		0,90
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15		
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8		
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9		

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,7333	1.547,37	1.031,54	114,61	401,22

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Racionalizar el sistema de espacios edificables, completando el manzanario existente mediante operaciones de vivienda plurifamiliar que contribuyan al sellado de medianeras vistas existentes, formalizando la fachada hacia la calle José Ramos Borrero.
- Mejora de la accesibilidad interna del ámbito mediante operaciones que posibiliten una eficaz movilidad intraurbana, estableciendo las adecuadas conexiones peatonales y rodadas entre las calle Luis de Milena, José Ramos Borrero y Torpedera.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La posición de la parcela destinada a uso residencial, sellando la medianera vista y finalizando la construcción de la fachada urbana a la calle José Ramos Borrero.
- La re-urbanización del viario de conexión entre la calle Luis de Milena y José Ramos Borrero, posibilitando el acceso rodado y formalizando adecuadamente el espacio destinado a estacionamiento de vehículos.
- Diseño del nuevo viario dejando prevista su conexión con la calle Torpedera.

VI. RECOMENDACIONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	462	m ²			
2. TIPOMORFOLOGÍA					
TIPOLOGÍA	MC	MAB	MCR	MA	SUP EDIFICABLE
	M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X			1.719,30
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		X		m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS				m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA				m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA				m ²
AE/A	ACT. ECONOMICAS ABIERTAS				m ²
AE/C	ACT. ECONOMICAS CERRADAS				m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.3

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

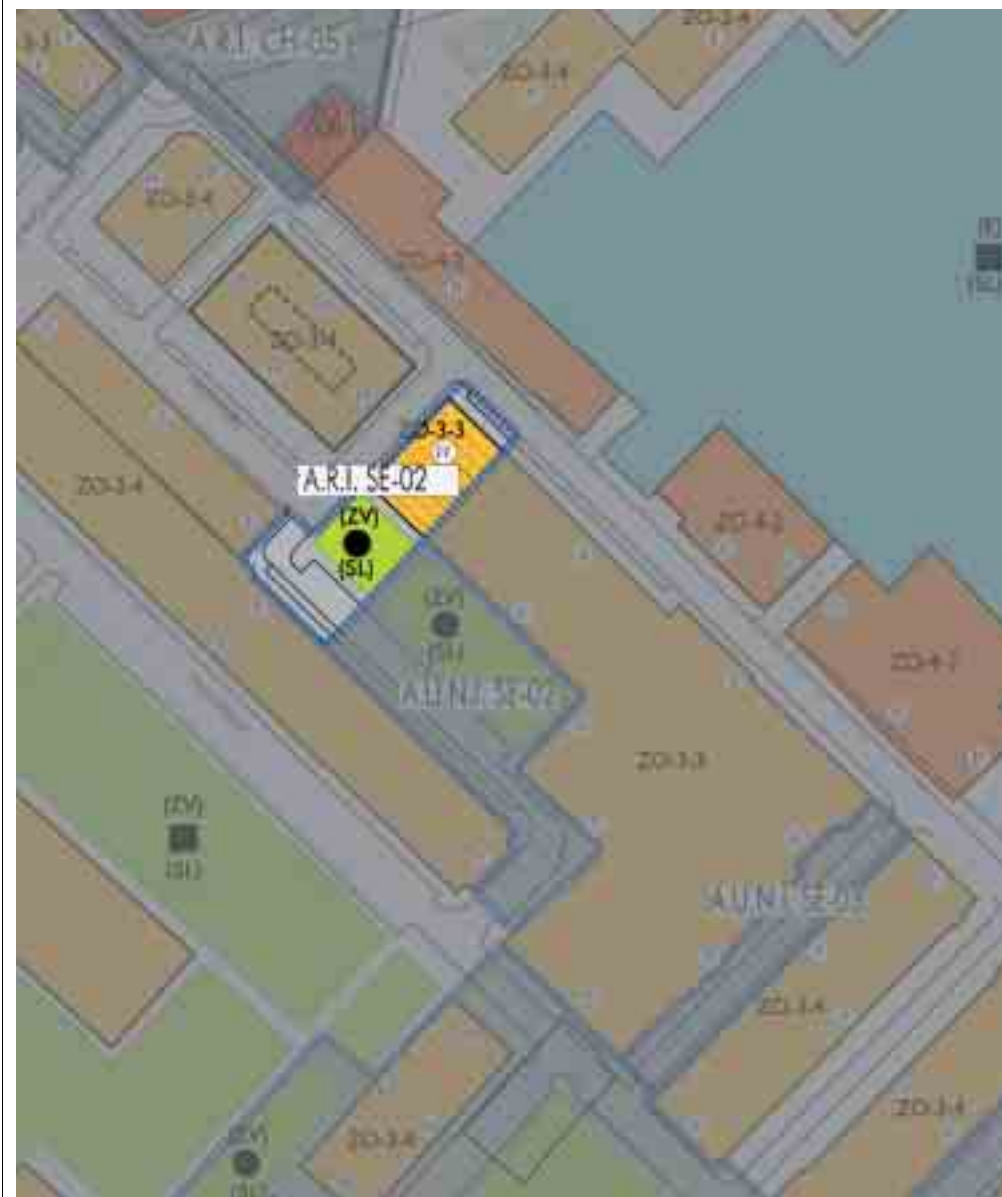
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E. DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DEFINIR	
3. INICIATIVA	-	
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. SE 02 CALLE GALERA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .SE 02
CALLE GALERA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	1.522	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.674,20	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	95	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,10	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	14	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO					
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL				
0	m ²	320	m ²	0	m ²	0	m ²	654	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 5 STO. ENTIERRO-MANUEL DE FALLA		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	0,90		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1			
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20			
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30			
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8			
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9			
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,7333	1.506,78	1.004,47	111,61	390,70

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Racionalizar el sistema de espacios edificables, redefiniendo y completando el manzanario existente mediante operaciones de sustitución edificatoria y transformación tipológica.
- Recualificación del espacio público vinculado a la calle Galera, con actuaciones de mejora de la sección del viario existente, y regeneración del espacio libre actual, completando la propuesta planteada en este ámbito con la actuación urbanizadora no integrada AUNI SE 02

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Introducción de una oferta tipológica de vivienda plurifamiliar en bloque que complete la trama urbana existente, y genere una nueva fachada hacia la calle Santo Entierro.
- La re-urbanización de la calle Galera.
- Localización del sistema de espacios libres de carácter local previsto, vinculado al trazado de la calle Galera, en continuidad con el previsto en el AUNI SE 02.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL						
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	533 m ²					
2. TIPOMORFOLOGÍA						
TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA					
	MC MAB MCR MA SUP EDIFICABLE					
BV PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X	X			1.674,20	m ²
BH PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m ²
UF/M UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS						m ²
UFP UNIFAMILIAR PAREADA						m ²
UFA UNIFAMILIAR AISLADA						m ²
AE/A ACT. ECONOMICAS ABIERTAS						m ²
AE/C ACT. ECONOMICAS CERRADAS						m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.3

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. SE 03 CALLE BARCAZA – CALLE BERGANTÍN	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .SE 03
CALLE BARCAZA - CALLE BERGANTÍN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	1457,022	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.821,28	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	18	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.540	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.221	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	99	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,15	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	45	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO					
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL				
0	m ²	902	m ²	0	m ²	0	m ²	1.548	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO	AR 5 STO. ENTIERRO-MANUEL DE FALLA	
USO Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTES	
	URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1	
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15	
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30	
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8	
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9	
APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)
0,7333	4.856,74	2.996,26
		CESIÓN AP. (UA)
		332,92
		EXCESOS AP. (UA)
		1.527,56

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Racionalizar el sistema de espacios edificables entre las calles Barcaza y Bergantín, redefiniendo y completando el manzanario existente mediante operaciones de sustitución edificatoria y transformación tipológica que contribuyan al sellado de medianeras vistas existentes y organicen adecuadamente la transición de alturas hacia la calle Santo Entierro.
- Recualificación del sistema de espacios libres del ámbito, generando un nuevo espacio de mejor localización que el actual, vinculado al trazado de la calle Santo Entierro y fachadizado por las nuevas actuaciones de carácter residencial propuestas.
- Mejora de las conexiones transversales del área que posibiliten el tránsito de automóviles, entre las calles Santo Entierro y San Quintín.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La posición de las parcelas destinadas a uso residencial.
- La re-urbanización de la calle Bergantín, modificando su diseño y sección para acoger tráfico rodado.
- Localización del sistema de espacios libres de carácter local, dando frente a la calle Santo Entierro.
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

VI. RECOMENDACIONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL					
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2.089 m ²				
2. TIPOLOGÍA					
TIPOLOGÍA	MC	MAB	MCR	MA	SUP EDIFICABLE
	M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X			5.221 m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL				m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS				m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA				m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA				m ²
AE/A	ACT. ECONOMICAS ABIERTAS				m ²
AE/C	ACT. ECONOMICAS CERRADAS				m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN	Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.3, ZO 3.4
----------------------------	---

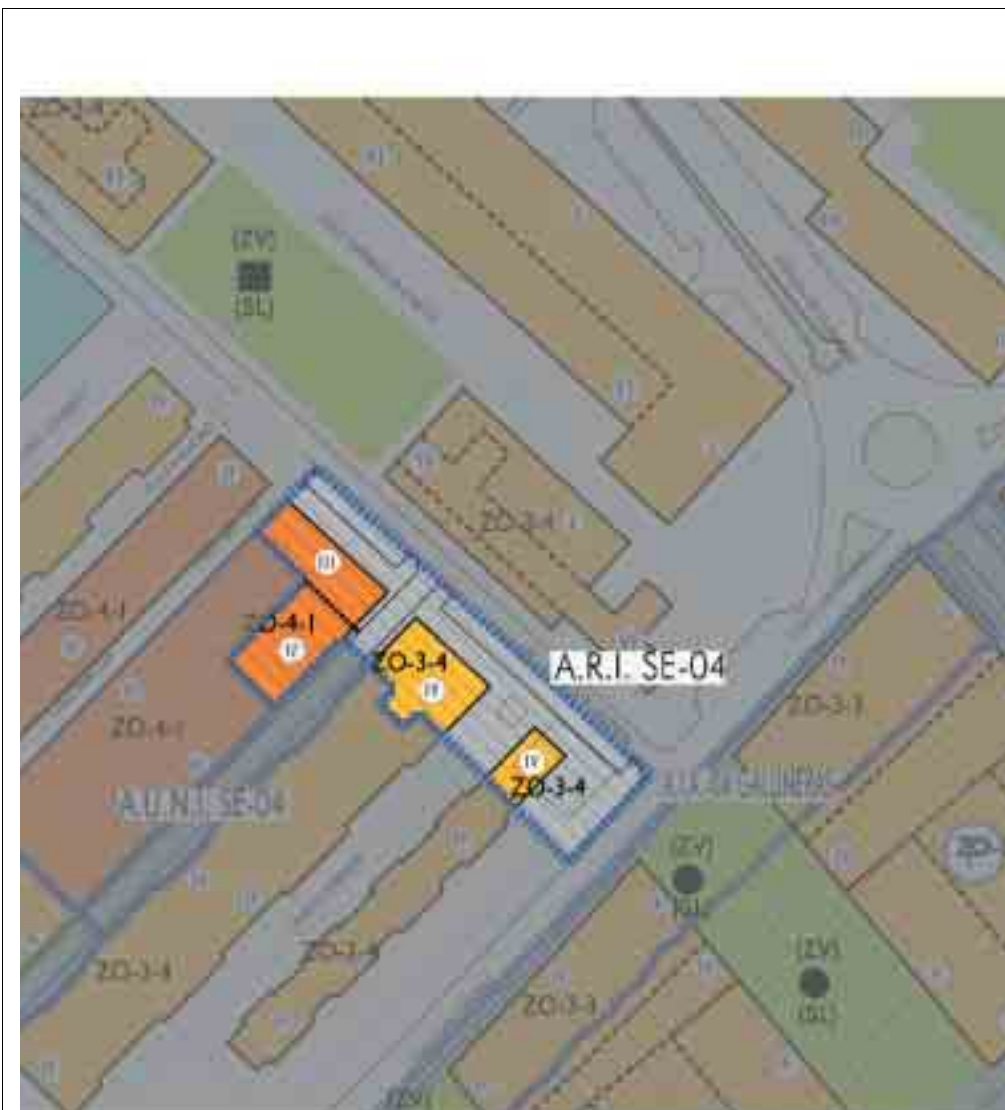
4. OBSERVACIONES	
------------------	--

OTRAS DETERMINACIONES

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

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. SE 04 PLAZA TERCIO ARMADA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .SE 04
PLAZA TERCIO ARMADA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	739,323	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.026,84	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	10	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.676	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.943,60	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	74	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,10	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	20	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	0	0	1.528
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 5 STO. ENTIERRO-MANUEL DE FALLA		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	0,90		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1			
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20			
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30			
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8			
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS				
	0,9			
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,7333	2.464,41	1.766,08	196,23	454,47

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- La posición de las parcelas destinadas a uso residencial, sellando las medianeras vistas, conformando la nueva fachada urbana hacia la calle San Quintín.
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL							
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO						1.150	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA							
TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE	
		MC	MAB	MCR	MA		
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA		
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X				2.943,60	m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		X				m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS						m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA						m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA						m ²
AE/A	ACT. ECONOMICAS ABIERTAS						m ²
AE/C	ACT. ECONOMICAS CERRADAS						m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.3, ZO 3.4

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

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



ARI .SE 05
AVENIDA DE LA CONSTITUCION

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	1.545,015	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	2.524,53	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	25	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.579	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.237	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	95	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,10	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	63	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m ²	1.058	m ²	0	m ²
				2.302	m ²
					757
					m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					
ÁREA DE REPARTO AR 5. STO. ENTIERRO-MANUEL DE FALLA					
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA			URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1				
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1				
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15				
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20				
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30				
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8				
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9				
APROVECHAMIENTO					
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
0,7333	5.150,50	4.341,94	482,44	325,67	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completación del tramo final de conexión de la Avenida de la Constitución con la Ronda del Estero, formalizando la nueva fachada urbana de la ciudad hacia la misma mediante operaciones de sustitución y regeneración del tejido residencial existente, incorporando una oferta de vivienda, que resuelva la transición entre las tipologías de vivienda unifamiliar entremedianeras de la calle San Marcos y las operaciones de vivienda plurifamiliar en bloque vertical características de la Avenida de la Constitución.
- Refuerzo del sistema de espacios colectivos de este ámbito de la ciudad mediante la formalización de una parcela destinada a espacio libre junto a la parcela de equipamiento educativo y dando frente a la calle Pintor Hernández Homedes.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.					
- Completación del tramo 2 del Sistema General Viario RV B10.					
- La localización del sistema de espacios libres de carácter local dando frente a la calle Pintor Hernández Homedes.					
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida, y la distribución de volúmenes edificatorios.					

VI. RECOMENDACIONES.					

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)						
RESIDENCIAL						
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2.462 m ²					
2. TIPOMORFOLOGÍA						
TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA			SUP. EDIFICABLE
			M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X	X			7.237 m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS					m ²
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN						
Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.3						
4. OBSERVACIONES						

OTRAS DETERMINACIONES

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

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. SE 06 CALLE MARQUÉS DE VILLAVICENCIO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .SE 06
CALLE MARQUES DE VILLAVICENCIO

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	1520,265	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	2.794,60	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	28	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.676	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	8.011,20	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	100	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,20	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	66	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m ²	709	m ²	0	m ²
		0	m ²	0	m ²
				4.967	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					
ÁREA DE REPARTO AR 5 STO. ENTIERRO-MANUEL DE FALLA					
USO Y TIPOLOGÍA			URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1				
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1				
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15				
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20				0,68
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30				
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8				
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9				
APROVECHAMIENTO					
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
0,7333	5,067,55	4,405,96	489,55	172,04	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

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

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.					
- La apertura del eje viario de conexión entre las calles Luis de Milena y José Ramos Borrero.					
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.					

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)						
RESIDENCIAL						
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO					1.000	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA						
TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA			SUP. EDIFICABLE
			M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X	X			8.011,20
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS					m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN					
Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.4					
4. OBSERVACIONES					

OTRAS DETERMINACIONES

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

ARI .SE 07
BATERIA ALTA

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. SE 07 BATERIA ALTA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	18.797,20	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	23.496,50	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	235	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	42.233	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	42.233	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	87	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,00	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	367	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO							
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL						
13.247	m ²	871	m ²	0	m ²	933	m ²	0	m ²	16.147	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 6 BATERIA ALTA	
USO Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTES	URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15		
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8		
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9		

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,7732	37.594,41	32.654,56	3.265,46	4.939,85

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Desarrollo del Sistema General de Espacios Libres PU 12, "Parque Arqueológico", consolidando un espacio colectivo central, accesible y continuo, que articule y se constituya en el nuevo referente espacial del paisaje urbano de este ámbito de la ciudad.
- Fortalecimiento de la permeabilidad interna del sector, diseñando un sistema viario capilar que mejore las conexiones con la ciudad colindante y garantice la accesibilidad hacia el nuevo Sistema General de Espacios Libres propuesto.
- Formalización de la nueva fachada urbana hacia el "parque arqueológico", introduciendo una oferta tipológica de vivienda plurifamiliar, alineada a vial, cuya escala y dimensiones aseguren la adecuada configuración del nuevo espacio colectivo.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- La posición de las parcelas destinadas a uso residencial, formalizando la nueva fachada urbana hacia el "parque arqueológico".
- La localización de la parcela destinada a conformar el Sistema General de Espacios Libres Parque Arqueológico (PU 12).
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	11.035	m ²
-------------------------------	--------	----------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA	M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	SUP. EDIFICABLE
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X				10.765
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					270
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONOMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONOMICAS CERRADAS					m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 4.1., ZO 3.1, ZO 3.4

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E. DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	EXPROPIACIÓN	
3. INICIATIVA	PÚBLICA	
4. PLAZOS	2º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. AR 01 DUQUE DE ARCOS - PONCE DE LEÓN	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .AR 01
DUQUE DE ARCOS - PONCE DE LEÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	817,944	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.202,86	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	12	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.747	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.448,20	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	52	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,60	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	30	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO					
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL				
0	m ²	1.345	m ²	0	m ²	0	m ²	3.516	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 7 LA ARDILA		
USO Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTES	USO Y TIPOLOGÍA	URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		0,85	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1			
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20			
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30			
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8			
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9			
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,4744	2.726,48	2.453,74	272,64	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Fortalecimiento de la permeabilidad de este sector de la ciudad, mediante operaciones de nuevas aperturas de viario, que mejoren la accesibilidad interna del manzanario actual.
- Regeneración y recualificación de los espacios colectivos resultantes, con la incorporación de nuevos elementos al sistema de espacios libres de carácter local.
- Formalización del nuevo eje viario de conexión con la Calle Real, con actuaciones de sustitución edificatoria y transformación del tejido urbano existente, modificando su uso actual hacia una tipología de vivienda plurifamiliar que garantice el sellado de las medianeras vistas existentes.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Los viarios de conexión entre las calles Duque de Arcos, Avenida Ponce de León y calle Real.
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida, en la parcela residencial resultante.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
TIPOLOGÍA		MC	MAB	MCR	MA	
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X				3.448,20 m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONOMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONOMICAS CERRADAS					m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.3

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

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



ARI .CA 01
CALLE ANTONIO RODRIGUEZ

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	1.967,475	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	2.640,37	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	27	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	10,847	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7,592	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	46	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,70	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	50	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	1,522	0	1,208	0	3,077
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 8 CAMPOSOTO	
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15		0,8075
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8		
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)
0,6183	6,558,25	6,036,03	521,55

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La continuidad de las calles Antonio Rodríguez y Hermanos La Salle.
- La localización del sistema de equipamientos y espacios libres de carácter local.
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

VI. RECOMENDACIONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL					
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	5,040 m ²				
2. TIPOMORFOLOGÍA	MORFOLOGÍA				
TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
	MC	MAB	MCR	MA	
BV	M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	m ²
BH					m ²
UFM		X			7,592
UFIP					m ²
UFIA					m ²
AEIA					m ²
AEIC					m ²
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN					
Zona de Ordenanza de referencia, ZO 4.1					
4. OBSERVACIONES					

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ARI .CA 02
CALLE CERRO DE LOS ÁNGELES

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CA 03 CALLE EL PEDROSO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	637	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	446	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	48	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,70	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	3	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	0	0	247
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 8 CAMPOSOTO	
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	0,81	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15		
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30		
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,8		
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9		

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,6183	415,45	354,47	39,39	21,59

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Apertura de viario que posibilite la conexión entre la calle El Pedroso y la calle Palo, redefiniendo y completando el manzanario resultante.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Apertura de viario entre las calles El Pedroso y Palo.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	369	m ²
-------------------------------	-----	----------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
		MC	MAB	MCR	MA	
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL					m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X			446
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS					m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 4.1

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CA 03 CALLE EL PEDROSO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .CA 03
CALLE EL PEDROSO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	637 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	446 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	5. DENSIDAD	48 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,70 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	3 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	247 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.		
ÁREA DE REPARTO		AR 8 CAMPOSOTO			
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	0,81			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1				
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15				
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20				
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30				
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,8				
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS		0,9			
APROVECHAMIENTO					
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
0,6183	415,45	354,47	39,39	21,59	

- Apertura de viario que posibilite la conexión entre la calle El Pedroso y la calle Palo, redefiniendo y completando el manzanario resultante.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.			VI. RECOMENDACIONES.		
- Apertura de viario entre las calles El Pedroso y Palo.					

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)					
RESIDENCIAL					
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO		369 m ²			
2. TIPOMORFOLOGÍA					
TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA			SUP. EDIFICABLE
		MC	MAB	MCR	MA
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL				
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL				
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X		446 m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA				m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA				m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS				m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS				m ²
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN					
Zona de Ordenanza de referencia, ZO 4.1					
4. OBSERVACIONES					

OTRAS DETERMINACIONES

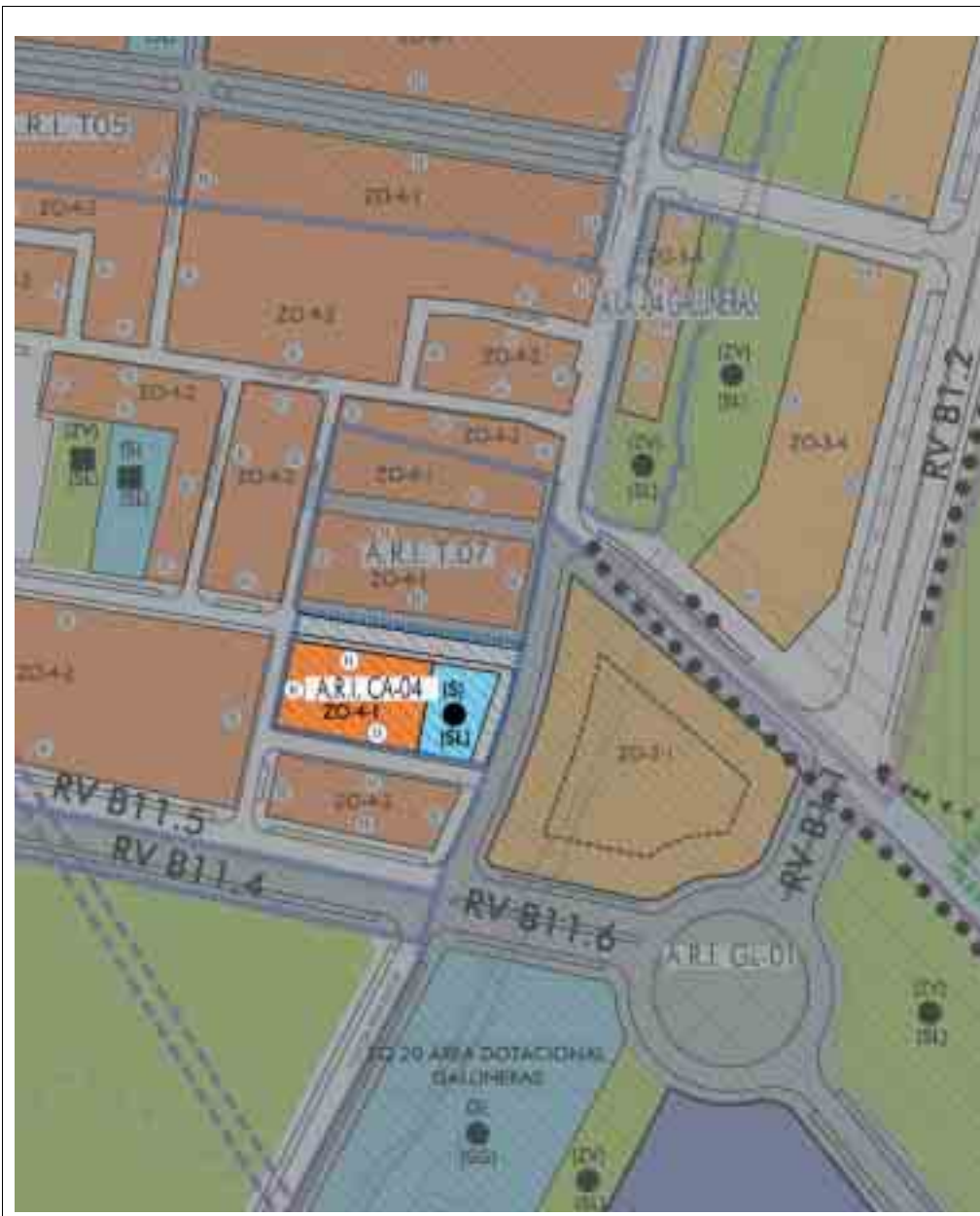
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			II. CARGAS URBANÍSTICAS		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION	1.CARGAS SUPLEMENTARIAS		
	X	X			
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DEFINIR				
3. INICIATIVA	-				
4. PLAZOS	2º CUATRIENIO				

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CA 04 C/VÍA LÁCTEA - C/BUEN PASTOR	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .CA 04
C/ VIA LACTEA - C/ BUEN PASTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.188	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.531,60	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	48	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,70	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	10	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	450	0	696
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 8 CAMPOSTO		
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1			
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15	0,855		
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20			
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30			
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,8			
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9			

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,6183	1.505,95	1.217,56	135,28	153,11

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el encuentro entre la calle Vía Láctea y la calle Buen Pastor, mejorando la permeabilidad interna de este sector de la ciudad.
- Formalización de la nueva manzana residencial resultante, adecuándola a la zona de ordenanza característica de este ámbito de la ciudad.
- Potenciar el carácter estructurante de la calle Buen Pastor, mediante la localización de una parcela de equipamiento de carácter local, dando frente a este eje viario.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Prolongación de la calle Vía Láctea hasta su encuentro con la calle Buen Pastor.
- Localización preferente de la parcela destinada a equipamiento local dando frente a la calle Buen Pastor.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL							
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO						1.042	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA							
TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE	
		MC	MAB	MCR	MA		
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA		
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL					m ²	
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²	
UFM	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X			1.531,60	
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²	
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²	
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS					m ²	
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS					m ²	

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, 4.1

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CA 05 DEPÓSITOS DE AGUA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI .CA 05
DEPÓSITOS DE AGUA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.973	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.781	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	60	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,70	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	24	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	0	0	2.774
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO	AR 8 CAMPOSOTO	
USO Y TIPOLOGÍA	URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	0,85
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15	
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30	
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,8	
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9	
APROVECHAMIENTO		
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)
0,6183	2.363,85	2.210,86
		CESIÓN AP. (UA)
		152,99
		EXCESOS AP. (UA)

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Completación del manzanario existente, con operaciones de sellado de la medianera vista y mejora de la accesibilidad interna del ámbito con la propuesta de nuevas aperturas de viario rodado y peatonal entre la Avenida de la Constitución y los desarrollos residenciales de la UE 46 del Plan General de 1992.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Los nuevos trazados viarios rodado y peatonal propuestos.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	1.199	m ²		
2. TIPOMORFOLOGÍA				
TIPOLOGÍA	MC	MAB		
	M. COMPACTA	M. ABIERTA		
		M. CERRADA		
		MA		
		M. EDIF. AISLADA		
		SUP. EDIFICABLE		
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X	2.781	m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X		m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS			m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA			m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA			m ²
AE/A	ACT. ECONOMICAS ABIERTAS			m ²
AE/C	ACT. ECONOMICAS CERRADAS			m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.1

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ARI .GA 01
PUERTO DE GALLINERAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

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



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	4.796.288	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	5.995.36	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	60	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	40.740	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	26863,70	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial – Act. Económicas		5. DENSIDAD	23	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,66	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	96	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO							
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL						
7.146	m ²	3.790	m ²	5.324	m ²	0	m ²	5.980	m ²	2.987	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 9 GALLINERAS	
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15		
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30		
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,8		
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9		

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,6062	24.696,93	21.867,237	2.829,93	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Reactivar la oferta lúdica del ámbito, transformando las condiciones actuales del Puerto de Gallineras, desde la creación de un nuevo área de actividad para la ciudad, donde convivan las actividades residenciales, de esparcimiento, náutico-deportivas y de observación de la naturaleza.
- Completación del tramo final de la Ronda del Estero (SG RV-B1) hasta su conexión con el nuevo Eje Transversal Sur (SG RV B-11).
- Mejora de la permeabilidad hacia el Puerto de Gallineras, actualmente precaria y residual estableciendo nuevas conexiones con los principales ejes articuladores de la ciudad (Ronda del Estero y nuevo Eje Transversal Sur).
- Debido a la complejidad de gestión de esta área de la ciudad, caracterizada por la presencia de un crecimiento urbano irregular que obliga a la regeneración de esta precaria situación y al realojo de la población residente, se establece su delimitación como Área de Gestión Integrada (A.G.I.).

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La completación del tramo 1 del Sistema General Viario RV B1, Ronda del Estero y del tramo 5 del Sistema General Viario RV B11.5, Eje Transversal Sur.
- La localización del SG de Espacios Libres PS 6.1 "Parque Lineal de Gallineras" y del SG de Equipamientos E20 "Área Dotacional de Gallineras".
- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida, en la parcela residencial resultante.

VI. RECOMENDACIONES

Regeneración y sustitución del tejido residencial que da frente a la calle Buen Pastor, desde criterios de intervención que permitan la transformación radical de este ámbito urbano y su re-qualificación espacial, recuperando las relaciones visuales entre la ciudad y el Parque Natural, a la vez que posibiliten la implantación de una oferta residencial que permita el mantenimiento de la población residente.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL/ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	(Ver Observaciones)	m ²
-------------------------------	---------------------	----------------

2. TIPOLOGÍA

TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
	MC	MAB	MCR	MA	
BV PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X				17.186,70 m ²
BH PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL			X		m ²
UF/M UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m ²
UFP UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UFA UNIFAMILIAR AISLADA				X	9.677 m ²
AE/A ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS	X				m ²
AE/C ACT. ECONÓMICAS CERRADAS					m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.1, ZO 9.1

4. OBSERVACIONES

La superficie de suelo destinada a uso residencial, será de 4.600 m², y la destinada a uso actividades económicas será como máximo de 10.913 m² si se consolida el 100% de las plantas bajas

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E. DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	EXPROPIACIÓN	
3. INICIATIVA	PÚBLICA	
4. PLAZOS	2º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

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



ARI .RE 01
CAÑO DEL ZAPORITO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	1.100,763	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.375,95	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	14	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.152	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.944,40	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	84	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,95	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	35	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
1.522	0	0	0	0	1.374
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 10 RONDA DEL ESTERO		
USO Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTES	URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1			
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20			
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30			
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,8			
ACT. ECONOMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9			
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,8837	3.669,21	3.302,21	367	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Sustitución del tejido edificatorio existente, de carácter industrial, para conformar la nueva fachada urbana al SG de Espacios Libres "Parque del Molino del Zaporito", completando el manzanario existente y generando un producto residencial acorde con las tipologías edificatorias y alturas colindantes.

- Completación del Sistema General de Espacios Libres PU 11 Parque del Molino del Zaporito.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Completación del SG de Espacios Libres Parque del Molino del Zaporito. (PU 11.3)

- La apertura de viario entre la Ronda del Estero y Calle San Marcos.

- Sería preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida, en la parcela residencial resultante.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL		MORFOLOGÍA				SUP EDIFICABLE
		MC	MAB	MCR	MA	
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO						1.256 m ²
2. TIPOLOGÍA						
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL	X				3.944,40 m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/A	ACT. ECONOMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONOMICAS CERRADAS					m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 3.3

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. BS 01 FACHADA ESTE DE BAHÍA SUR	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI BS 01.
FACHADA ESTE DE BAHIA SUR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	37.958	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	15.183,20	m ²
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas		5. DENSIDAD		viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,40	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO							
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL						
2.179	m ²	3.813	m ²	6.881	m ²	0	m ²	6.748	m ²	10.620	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 11 BAHÍA SUR 1		
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1			
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		1	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30			
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,8			
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9			
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,36	13.664,88	12.298,39	1.366,49	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Recualificación del espacio colectivo del Complejo Hotelero-Comercial Bahía Sur, mediante operaciones de ampliación de su oferta dotacional, introduciendo actividades culturales y de espectáculos, que complementen los usos actualmente implantados.
- Conformar la nueva fachada del Complejo Bahía Sur hacia la ciudad de San Fernando, "construyendo" el nuevo frente del equipamiento deportivo hacia el corredor de infraestructuras (viarias y ferroviarias) y hacia el Polígono Industrial de Fábricas, generando un nuevo área de actividad económica, al tiempo que se diseña una estrategia de utilización de la "quinta fachada" del nuevo edificio, la cubierta, mediante plataformas y áreas de espacio colectivo.
- Mejora de la accesibilidad norte del Complejo de Bahía Sur.
- Formalización del Sistema General de Espacios Libres, que conforma el frente al Caño Herrera (PS 3) Parque Lineal Bahía Sur.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La completación del tramo 9 del Sistema General Viario RV B3, Ronda Norte.
- Formalización del tramo 2 del PS 3 Parque Lineal Bahía Sur
- La localización del Sistema General de Equipamientos E15 Área Dotacional Bahía Sur.

VI. RECOMENDACIONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	7.717	m ²			
2. TIPOMORFOLOGÍA					
TIPOLOGÍA	MC	MAB	MCR	MA	SUP. EDIFICABLE
	M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL				m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL				m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS				m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA				m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA				m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS				m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS	X	X		15.183,20

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 9.1

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ARI .BS 02
CAÑO DEL ZAPORITO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. BS 02 CAÑO DEL ZAPORITO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	34.887	m²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	10.117,23	m²
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas		5. DENSIDAD		viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,29	m²/m²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
18.511	0	0	0	4.804	0
m²	m²	m²	m²	m²	m²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 12 BAHÍA SUR 2		
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1			
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20		1	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30			
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,8			
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9			
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/m²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,261	9.105,51	8.194,96	910,55	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Regeneración del Caño Herrera y recuperación de este singular y característico ámbito para la ciudad de San Fernando, incorporándolo a su sistema de espacios colectivos, entrando a formar parte del nuevo Sistema General de Espacios Libres que formalizará el frente al saco interior de la Bahía de Cádiz (PS 2.3).
- Rehabilitación y revitalización de este ámbito de la ciudad, con la introducción de nuevos tejidos urbanos, con uso global de actividades económicas, que se constituyan en el elemento "referente espacial" de remate del sistema de espacios libres previsto, construyan la nueva fachada urbana al Caño Herrera y articulen la transición entre los suelos de desarrollo propuestos en el sector de Polvorines de Fábricas y el área de actividades económicas que conforma el complejo hotelero-comercial de Bahía Sur.
- Completación del tramo final de la nueva Ronda Norte prevista para articular los suelos de desarrollo del norte de la ciudad.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La completación del tramo 6 del Sistema General Viario RV B3, Ronda Norte.
- La localización del tramo 3 del Sistema General de Espacios Libres PS 2 Frente Litoral al Saco Interior de la Bahía.

VI. RECOMENDACIONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	9.246	m²
-------------------------------	-------	----

2. TIPOMORFOLOGÍA		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
TIPOLOGÍA		MC	MAB	MCR	MA	
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL					m²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m²
UFM	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m²
UFP	UNIFAMILIAR PAREADA					m²
UFIA	UNIFAMILIAR AISLADA					m²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS	X			X	10.117,23
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS					m²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Zona de Ordenanza de referencia, ZO 9.1

4. OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

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

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

APROBACIÓN INICIAL

normas urbanísticas ANEXO II

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CA 06 LA ALBENDA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



ARI .CA 06
LA ALBENDA

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	15.990	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.526,2	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	17	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,283	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	31	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	722	0	0	0	2.343
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR 13 A.T.A. LA ALBENDA		
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1			
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20			
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30			
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,8			
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9			
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,368	5.884,06	5.295,654	588,406	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Reconocimiento del asentamiento residencial, de carácter disperso e irregular, localizado en la zona de La Albenda, al sur de la ciudad, con la finalidad de incorporarlo a los procesos de reforma interior previstos y revertir así, su carácter marginal y precario.
- Mejora de la accesibilidad del sector, regularizando el trazado y la sección del viario central que lo abastece, posibilitando así su adecuada conexión con la trama de la ciudad colindante (Carretera de Camposoto y área de Gallineras-Buen Pastor).
- Fortalecimiento de las conexiones transversales norte-sur, incorporando nuevos viarios de relación con los suelos de crecimiento residencial propuestos (SUO-1 Huerta de San Joaquín y SUS-4 Retamarillo).
- Recualificación del sistema de espacios libres del ámbito, generando un área de espacio colectivo central, a modo de bulevar, vinculada a las nuevas conexiones viarias norte-sur, que se consolide como el elemento estructurante del tejido residencial existente.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- La regularización del viario central de conexión con la Carretera de Camposoto y el sector de Gallineras-Buen Pastor.
- Las nuevas conexiones viarias propuestas graficadas en los planos de Ordenación Pormenorizada.
- La localización de los espacios libres, en cuyo ámbito se podrá inscribir una circunferencia de diámetro no inferior a 12 metros.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL							
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO						12.925	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA							
TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE	m ²
		MC	MAB	MCR	MA		
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA		
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL						m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS						m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA						m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA				X	4.526,20	m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS						m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS						m ²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN	Zona de Ordenanza de referencia, ZO 6.1
----------------------------	---

4. OBSERVACIONES	
------------------	--

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN	
3. INICIATIVA	-	
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

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

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CA 07 CAMPOSOTO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN	X



ARI .CA 07
CAMPOSOTO

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	41.343	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	9.878,30	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	13	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,236	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	54	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	5.411	0	11.342
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					
ÁREA DE REPARTO AR 14 A.T.A. CAMPOSOTO					
USO Y TIPOLOGÍA			URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1				
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1,15				
UNIFAMILIAR PAREADA	1,20				
UNIFAMILIAR AISLADA	1,30				
VIVIENDAS PROTEGIDAS	0,8				
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS	0,9				
APROVECHAMIENTO					
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
0,3078	12.723,49	11.451,14	1.272,349		

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.					
- Reconocimiento del asentamiento residencial, de carácter disperso e irregular, localizado en los terrenos de transición entre el asentamiento de Camposoto y la ciudad consolidada, con la finalidad de incorporarlo a los procesos de reforma interior previstos para la ciudad y revertir así, su carácter marginal y precario.					
- Esponjamiento de la trama existente y mejora de la permeabilidad del ámbito, regularizando el trazado y la sección del sistema viario capilar existente, fortaleciendo las conexiones transversales este-oeste con los nuevos suelos de crecimiento residencial propuestos (SUS 3 Huerta de La Compañía y SUS 4 Retamarillo), y conformando un manzanero acorde con la tipología edificatoria implantada en esta área de la ciudad.					
- Incorporación en la escena urbana actual de elementos que garanticen la cobertura dotacional del sector, generando áreas de espacio colectivo, que se consoliden como los referentes espaciales del tejido residencial existente, hasta hoy anónimo y carente de elementos estructurantes que lo enriquezcan y diversifiquen.					

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)						
RESIDENCIAL						
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	24.590 m ²					
2. TIPOMORFOLOGÍA						
TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
		MC	MAB	MCR	MA	
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL					m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA				X	9.878,30 m ²
AE/A	ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS					m ²
AE/C	ACT. ECONÓMICAS CERRADAS					m ²
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN						
Zona de Ordenanza de referencia, ZO 6.1						
4. OBSERVACIONES						

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			II. CARGAS URBANÍSTICAS		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION	1. CARGAS SUPLEMENTARIAS		
	X	X			
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN				
3. INICIATIVA					
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO				

ANEXO III

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

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DIFERIDA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	CS 07 PLATAFORMA SOBRE EL FERROCARRIL	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI. CS 07
PLATAFORMA SOBRE EL FERROCARRIL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	14623,253	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	18.279	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	183	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	52.436	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	68.166,41 (Ver Observaciones)	m ²
2. USO GLOBAL	Mixto Residencial - Terciario		5. DENSIDAD	100	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,30	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	524	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO					
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL				
1.343	m ²	25 m ² / 100 m ² t	m ²	15 m ² / 100 m ² t	m ²	6.765	m ²	S/ Plan Especial	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO	AR-15 PLATAFORMA SOBRE FCC
COEFICIENTES	
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	1
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,90
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0,8
COEF. DE URBANIZACIÓN	1

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/M2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
1.2002	62.933,95	56.640	6.293,95	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- La formalización del tramo 7 del Sistema General Viario RV B5, Avenida Pery Junquera, y del tramo 3 del Sistema General Viario RV B8 Eje Juan Sebastián Elcano - Hospital San Carlos.
- Continuidad del Sistema General, lineal, de Espacios Libres que conforman la Plaza Hospital de Las Anclas - Paseo Joly Velasco - Paseo General Lobo (PU 10.4).
- La preservación de los ámbitos de Dominio Público Viario y Ferroviario.

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Mejora y modernización de las actuales instalaciones ferroviarias, para facilitar el intercambio entre los distintos modos de transporte previstos (ferroviario, viario, autobuses interurbanos y urbanos, peatón...), así como para poder acoger adecuadamente, en su entorno, la dotación de aparcamientos necesaria que un centro de esta categoría demanda.
- Fortalecimiento del eje urbano norte-sur que conforman el Paseo General Lobo, Joly Velasco y la Plaza Hospital de Las Anclas, mejorando las relaciones viarias entre las dos tramas de ciudad, y potenciando su carácter de sistema general de espacios libres de la ciudad, mediante el refuerzo del sistema de espacios colectivos a su paso por la nueva plataforma. Completación de la de la Avenida de Pery Junquera, desde el Puente de la Casería hasta su encuentro con la Glorieta del General Lobo.
- Remodelación y re-ubicación integral de algunas manzanas consolidadas, de baja calidad edificatoria, para permitir el diseño del nuevo espacio público y aumentar el atractivo de las edificaciones que configuran este nuevo escenario urbano.

VI. RECOMENDACIONES.

El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza-de caracterización tipomorfológica similar- del suelo urbano contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General introduciendo aquellas matizaciones que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad neta del suelo lucrativo resultante al índice de edificabilidad bruta establecido para el Área de Reforma Interior.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

MIXTO RESIDENCIAL – SERVICIOS TERCIARIO

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A determinar por el Plan Especial de Reforma Interior	m ²
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A establecer por el Plan Especial	
3. OBSERVACIONES	La máxima edificabilidad residencial será de 52.400 m ² y la mínima edificabilidad destinada a uso terciario será de 15.766,41 m ²	

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P.URBANIZACION
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR, EN SU CASO, POR PLAN ESPECIAL	
3. INICIATIVA		
4. PLAZOS PARA ORD DETALLADA.	1 CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN		CS 03 CASERÍA OESTE.
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI.CS 03
CASERÍA OESTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	7.541,76	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	11.784	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	118	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	42.327	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	33.780,80	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	69	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,80	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	294	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m ²	(Ver Observaciones)	m ²	(Ver Observaciones)	m ²	S/ Plan Especial
				10.857	

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO	AR-1 LA CASERÍA
COEFICIENTES	
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	0,90
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,3
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0,3
COEF DE URBANIZACIÓN	0,80

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/M2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,6082	25.139,2	23.113,67	2.025,53	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Configuración del tramo 5 del Sistema General Viario SG RV B3 y del tramo 1 del Sistema General viario RV B9
- Localización preferente del sistema de espacios libres y dotaciones entorno a la Iglesia de La Casería.
- Incluir una oferta de actividades terciario-comerciales de, al menos, 10 m2 construidos/vivienda que habrán de materializarse, preferentemente, como usos complementarios en edificaciones de uso dominante residencial.

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Formalización de la nueva fachada urbana hacia los crecimientos propuestos al norte de la ciudad, articulando la correcta inserción entre el modelo propuesto y la trama urbana heredada, introduciendo una oferta tipológica diversa que enriquezca el tejido urbano, y potencie la formalización de los ejes estructurantes del área mediante la alineación en sus frentes de tipologías de mayor altura.
- Completación la nueva Ronda Urbana Norte, y formalización del Sistema General Viario de conexión con el puente de la Casería y la Avenida de Pery Junquera.
- Con la finalidad de evitar el monofuncionalismo característico de los crecimientos residenciales de media densidad, se determina la obligación de materializar una oferta de actividades terciario-comerciales que debe consumir, al menos, 10 m2 construidos/vivienda. Se evitará que la edificabilidad resultante de la aplicación de este parámetro se materialice en parcelas de usos terciarios-comerciales exclusivos, favoreciendo su cohabitación contenedores edificatorios de uso dominante residencial.

VI. RECOMENDACIONES.

- Se procurará, en la medida de lo posible, la preservación de la edificación existente en el área, adecuándolas al modelo de desarrollo propuesto.
- El Plan Especial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de caracterización tipomorfológica similar del suelo urbano contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General introduciendo aquellas matizaciones que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad neta del suelo lucrativo resultante al índice de edificabilidad bruta establecido para el Área de Reforma Interior.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A determinar por el Plan Especial de Reforma Interior m ²
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A establecer por el Plan Especial
3. OBSERVACIONES	La reserva de suelo destinada a sistema local de espacios y dotaciones deberá estar comprendida entre 30-55 m ² de suelo por cada 100 m ² de techo edificable

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR, EN SU CASO, POR PLAN ESPECIAL	
3. INICIATIVA		
4. PLAZOS PARA ORD DETALLADA.	2º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS	
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS	

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	CA 08 POLIGONO DE TIRO JANER.	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



ARI. CA 08
POLIGONO DE TIRO JANER

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I.	65.686	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	42.695,31	m ²
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas		4. DENSIDAD	viv./has	
3. EDIFICABILIDAD	0,65	m ² /m ²	5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	viv.	

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m ²	s/ art 17 LOUA y RP	m ²	s/ art 17 LOUA y RP	m ²	S/ Plan Especial

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO	AR-16 POLIGONO DE TIRO JANER
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	1
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0,8
COEF DE URBANIZACIÓN	1

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/M2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,585	38.426,31	34.583,68	3.842,63	

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- La localización del sistema local de espacios libres formalizando la transición hacia los suelos residenciales colindantes.
- La incorporación al Sistema General de Espacios Libres de la ciudad del frente del nuevo sector propuesto hacia el Parque Natural, incluido dentro de la línea de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, según las determinaciones establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, y la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Formalización de la nueva fachada urbana hacia el acceso sur de la ciudad, apostando por la concentración de usos de carácter terciario –comercial hacia esta arteria de comunicación principal.

Localización de los espacios libres y dotaciones del nuevo ámbito de ciudad propuesto de manera que contribuyan a la construcción de la adecuada transición con el suelo urbano de uso global residencial de baja densidad colindante, por su fachada este, y con los suelos no urbanizables de especial protección del Parque Natural de la Bahía de Cádiz, que conforman su borde occidental.

- Diseño de la estructura viaria "soporte" de la actividad económica desde actitudes que garanticen la resolución de las conexiones con la ciudad heredada, y la necesaria flexibilidad y racionalidad de la parcelación.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A determinar por el Plan Especial de Reforma Interior	m ²
2. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A establecer por el Plan Especial	
3. OBSERVACIONES		

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P.URBANIZACION
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR, EN SU CASO, POR PLAN ESPECIAL	
3. INICIATIVA		
4. PLAZOS PARA ORD DETALLADA.	2º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

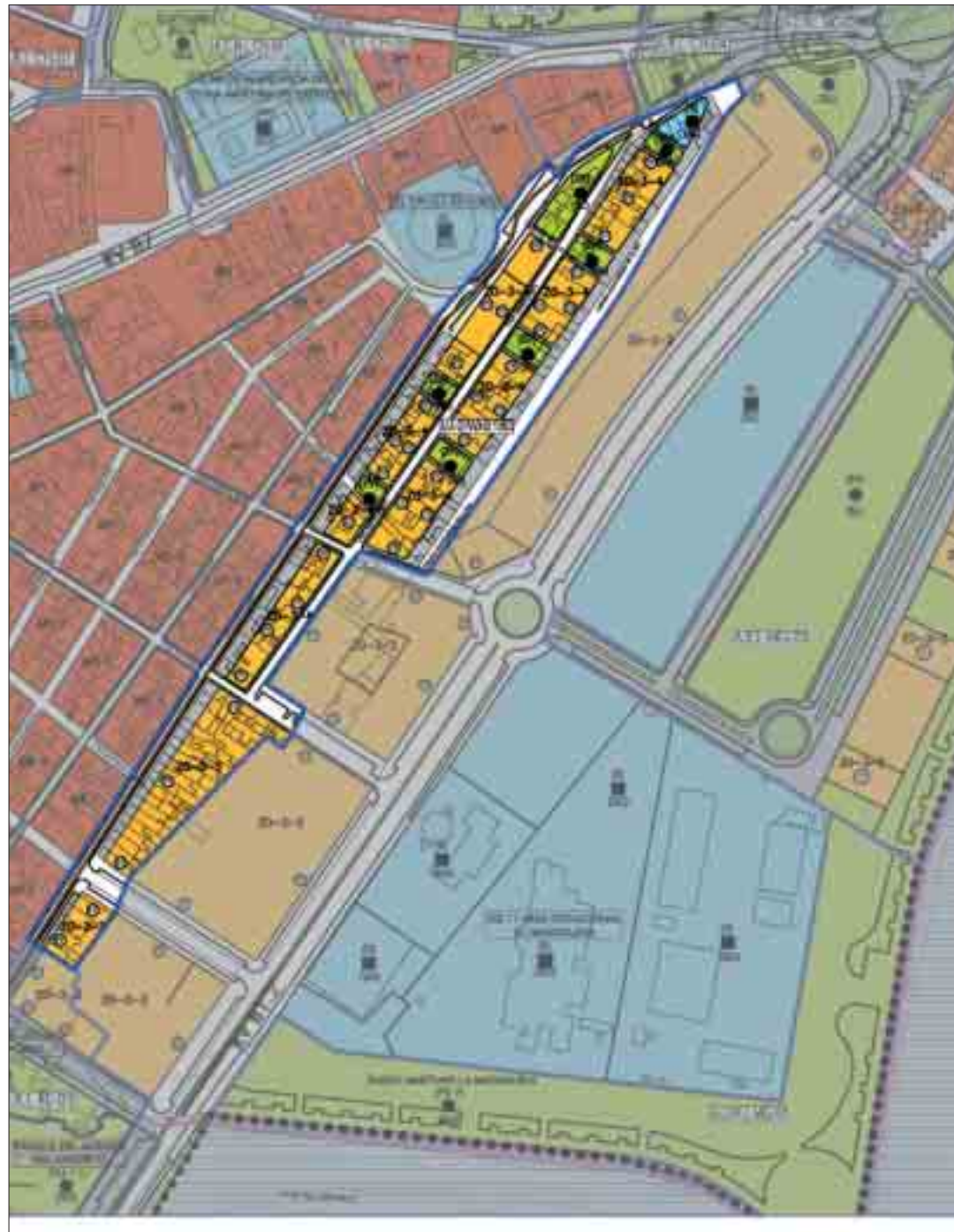
1. CARGAS SUPLEMENTARIAS



AIA . 01
SAN JOSE

ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO					
1. LOCALIZACIÓN			SAN FERNANDO		
2. DENOMINACIÓN			AIA 01 SAN JOSÉ (A.T.A.).		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
1. CLASE DE SUELO			URBANO		
2. CATEGORÍA DE SUELO			NO CONSOLIDADO		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.		31.776 m ²		3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	
2. USO GLOBAL		Residencial		73.208,13 m ²	
				4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	
				976 viv.	
II. MEJORAS DOTACIONALES					
ESPACIOS LIBRES			EQUIPAMIENTO		VIARIO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m ²	687,80 m ²	m ²	m ²	m ²	1.118,35 m ²
III. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS					
Reforzamiento y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.					
IV. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					
ÁREA DE REPARTO			AR-38		
COEFICIENTES					
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE					
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE			1		
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA			0,8		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS			0,9		
COEF. DE URBANIZACIÓN					
1					
V. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN.					
El objetivo principal de la ordenación propuesta en el nuevo Plan General se centra en reconocer una situación existente donde se observa la presencia de un número relevante de edificaciones consolidadas- cuyas alturas alcanzan las 3-4 plantas- que sorprendentemente se encuentran en situación de "fuera de ordenación" (la altura máxima permitida por el Plan que se revisa, con carácter general, era de 2 plantas). Asimismo, tanto las condiciones volumétricas de los sectores colindantes como la caracterización dimensional de la trama urbana del área- adecuada para la materialización de una oferta tipológica de bloque vertical de altura media- aconsejan promover un incremento de la altura de las edificaciones permitiendo una más eficaz integración paisajística del área en el entorno urbano. Sin embargo, se entiende que estas nuevas condiciones edificatorias del área deben servir de argumento para su "cualificación" incidiendo en la mejora de la permeabilidad de la retícula viaria y en la reserva de una dotación mínima de espacios libres que coadyuve a esponjar el tejido urbano y a mejorar las condiciones de la escena urbana.					
APROVECHAMIENTO					
AP. MEDIO (UAM2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	
2,97	73.208,13	61.066,22	6.785,14	5.356,77	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA					
I. ORDENANZAS DE APLICACIÓN					
ZO 3.3.					

AIA . 02
PLAZA DE TOROS



ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	AIA 02 PLAZA DE TOROS (A.T.A.).

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	27.190,63 m ²	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	43.197,08 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	575 viv.

II. MEJORAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m ²	13902,54 m ²	m ²	312,52 m ²	m ²	4.525,82 m ²

III. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS

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

IV. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO	COEFICIENTES	AR-37
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE		
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE		1
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		0,8
ACTIVIDADES ECONÓMICAS		0,9
COEF. DE URBANIZACIÓN		
1		

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/M2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
2,47	43.197,08	23.876,49	2.652,94	16.667,65

V. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN.

Este subsector urbano presenta una localización preferente en el modelo de ciudad articulando la relación entre el nudo de la Venta de Vargas, el borde nororiental del Conjunto Histórico y el límite septentrional de la Ronda del Estero que define el perfil occidental del espacio urbano de la Magdalena llamado a protagonizar un papel relevante, estratégico y de enorme capacidad referencial en el modelo urbano-territorial propuesto en el Nuevo Plan General, reforzando su actual condición de "espacio contenedor" de actividades dotacionales de rango ciudad e incidiendo en la reversión de su carácter estacional ofreciendo la implantación de una dosificación equilibrada de usos dotacionales, residenciales y terciarios que favorezcan la creación de un área de centralidad urbana que fomente el contacto, la relación y el esparcimiento de la población.

Estas nuevas potencialidades del sector de la Plaza de Toros han impulsado la decisión de promover una transformación cualitativa del mismo, implementando importantes dosis de espacios colectivos que mejoren claramente el nivel dotacional del área y resuelvan de manera eficaz y coherente la permeabilidad y transición entre el Conjunto Histórico, el entorno de la Venta Vargas, La Magdalena y el entorno del Caño del Zaparito. Al tiempo, el Nuevo Plan General busca dar solución a la caótica escena urbana actual y detener el progresivo deterioro de este área de la ciudad promoviendo la materialización de una oferta tipológica que permita la implantación de una textura de actividades equilibrada, a través del incentivo que supone el incremento del aprovechamiento objetivo a materializar en el suelo lucrativo resultante.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

ZO 3.4.



AIA .03
CAMPO DE FÚTBOL BAZÁN

ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	AIA 03 CAMPO DE FÚTBOL BAZÁN (A.T.A.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO:	13.204,8	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	16.551	m ²
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	165	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	14.568 m ²	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	28.361 m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	378 viv.

II. MEJORAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
				8.068	

III. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS

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

IV. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO	AR-38
COEFICIENTES	
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	1
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0,8
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,4
COEF. DE URBANIZACIÓN	
1	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/M2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
1,70	24.775,5	9.948,98	1.105,44	17306,58

V. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN

La ordenación propuesta trata de dar solución a dos problemas endémicos del sector de la ciudad en el que se enclava esta actuación. En primer lugar resolver la obturación existente desde la Avenida Almirante León Herrero hacia la Calle Real provocada por una pequeña manzana colmatada por edificaciones obsoletas que se entiende imprescindible erradicar. En segundo lugar recalificar el equipamiento deportivo de la Bazán implementando nuevos usos dotacionales, nuevas prácticas deportivas y modernizando las infrautilizadas instalaciones actuales. Para ello se recurre a promover la implantación de usos residenciales, hoteleros y terciarios proyectando una nueva envolvente del actual Estadio que, además de aportar los recursos económicos necesarios para activar la transformación del área, configure un nuevo perfil urbano, una nueva fachada que optimice la integración de esta dotación en el entorno urbano adquiriendo la condición de hito relevante de la trama de ciudad que le confiere su elevada renta de emplazamiento.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

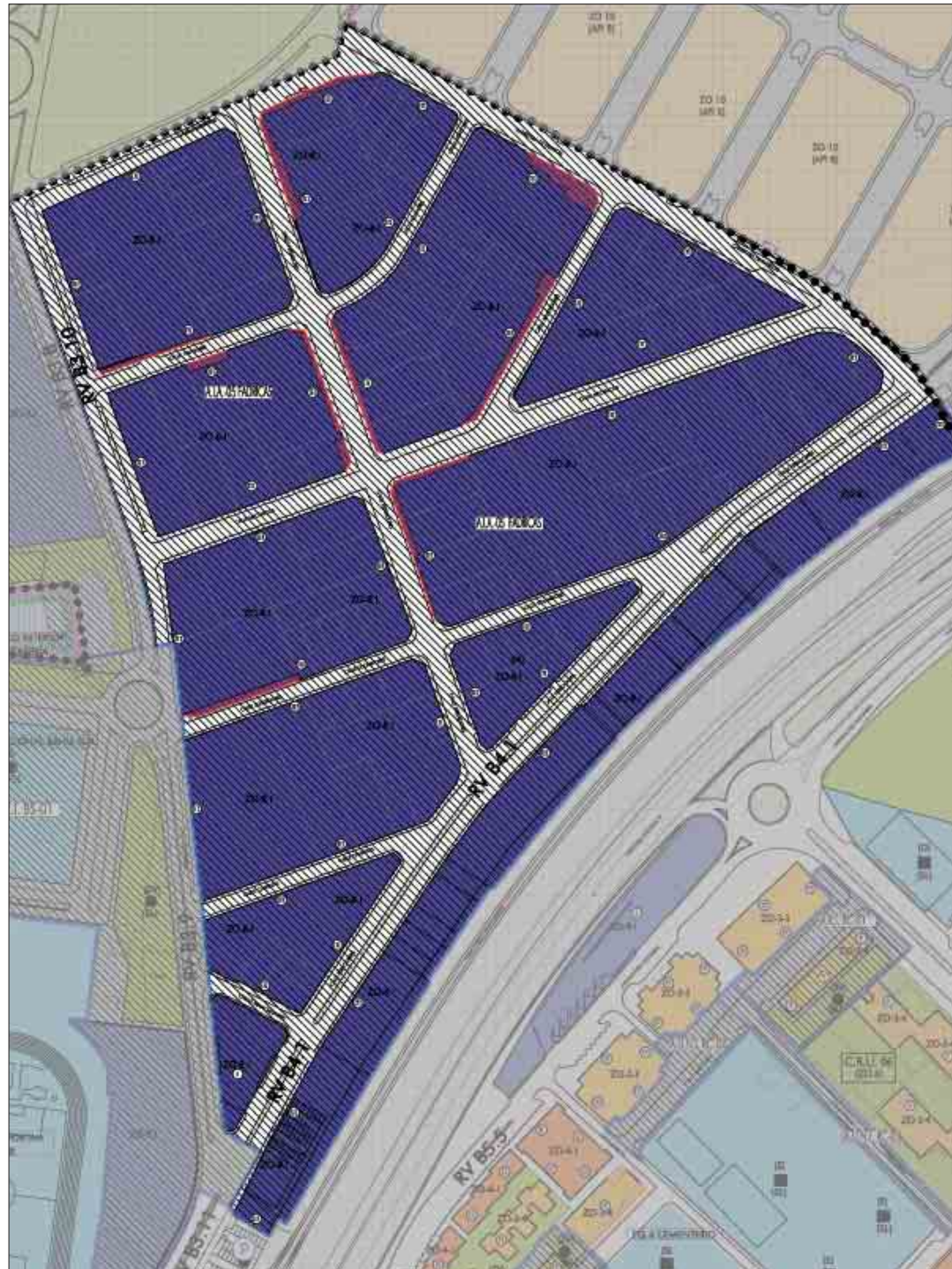
I. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

ZO 3.3. y ZO 3.1 (según Plano de Ordenación Completa)

AIA . 04
GALLINERAS



ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO				
1. LOCALIZACIÓN		SAN FERNANDO		
2. DENOMINACIÓN		AIA 04 GALLINERAS (A.T.A.).		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
1. CLASE DE SUELO		URBANO	2. CATEGORÍA DE SUELO	
			NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA				
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES				
1. SUPERFICIE DEL A.I.A.		9.756,06 m ²	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	
2. USO GLOBAL		Residencial	4. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	
			26.641,84 m ²	
			355 viv.	
II. MEJORAS DOTACIONALES				
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
m ²	m ²	m ²	m ²	
1.760,01			1.335,59	
		VIARIO		
		SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	
		m ²	m ²	
			1.335,59	
III. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS				
Reforzamiento y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad.				
IV. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.				
ÁREA DE REPARTO		AR-39		
COEFICIENTES				
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE				
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA			0,8	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA			0,8	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS			0,9	
COEF. DE URBANIZACIÓN				
1				
V. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN.				
Se propone una profunda rehabilitación del área que permita su integración en el tejido de la ciudad y la restitución de la relación con el medio natural. Se plantea, para ello, una fachada secuenciada a través de una seriación de bloques lineales de altura media, que rompe el excesivo amurallamiento actual y permite liberar el espacio trasero al objeto de posibilitar una transición adecuada hacia el frente de la Ronda del Estero. Al tiempo se busca mejorar la accesibilidad del área, proponiendo el retranqueo de la línea de edificación hacia el vial rodado, aumentando su sección para alojar aparcamientos, conseguir aceras más amplias capaces de acoger arbolado de alineación y mobiliario urbano y permitir la eliminación de estrangulamientos. Por último reseñar que la operación presenta como criterio clave el realojo de la población enclavada, ofreciéndole un espacio urbano dotado de mejores condiciones de habitabilidad, mayores índices dotacionales; un área, en definitiva, funcionalmente equilibrada y formalmente significativa.				
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (U/M ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
2,73	26.641,84	16.369,54	1.818,84	8.453,46
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA				
I. ORDENANZAS DE APLICACIÓN				
ZO 3.3.				



AIA . 05
POLÍGONO INDUSTRIAL FADRICAS

ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

1. LOCALIZACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	AIA 05 POLÍGONO INDUSTRIAL FADRICAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.I.A.	14.339,23 m ²	3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	168.039,90 m ²
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	4. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	viv.

II. MEJORAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. MEJORAS INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS

- Reforzamiento y mejora de las redes infraestructurales de abastecimiento y saneamiento.
- Ampliación y mejora de la red general eléctrica y de telefonía existente.
- Mejora y modernización, desde criterios que busquen el ahorro energético, de las instalaciones existentes de alumbrado público.
- Incorporación a las redes generales propuestas por el plan de la recogida de residuos sólidos urbanos para su posterior reciclaje.
- Reurbanización del sistema viario existente, desde parámetros que busquen mejorar las actuales condiciones de accesibilidad y de calidad urbana del sector, mediante actuaciones de corrección de alineaciones que posibiliten la homogeneización de la sección de los trazados existentes, refuerzan la dotación actual de aparcamientos, y permitan la incorporación de elementos de arbolado.

IV. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO				
COEFICIENTES				
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE				
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE				1
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA				0,8
ACTIVIDADES ECONÓMICAS				0,9
COEF. DE URBANIZACIÓN				
1				
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (U/M2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)

V. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN.

El Polígono Industrial de Fábricas deberá ser objeto de medidas de rehabilitación urbanística en materia de infraestructuras, urbanización y renovación de los usos y las edificaciones, con el objeto de posibilitar el desarrollo de actividades económicas coherentes con las nuevas formas de producción en el marco de un proceso de mejora de la calidad urbana.

Resulta evidente que la continuidad de un espacio de estas características, desde una vertiente de competitividad, está ligada a su rehabilitación-revitalización, pues presenta graves deficiencias de accesibilidad, funcionalidad e imagen urbana, precisando adecuar sus condiciones a las necesidades empresariales actuales para garantizar la continuidad y uso efectivo del mismo. Máxime en un polígono que por sus condiciones de tamaño, localización y grado de utilización sigue siendo idóneo para el desarrollo de actividades económicas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

ZO 8.1

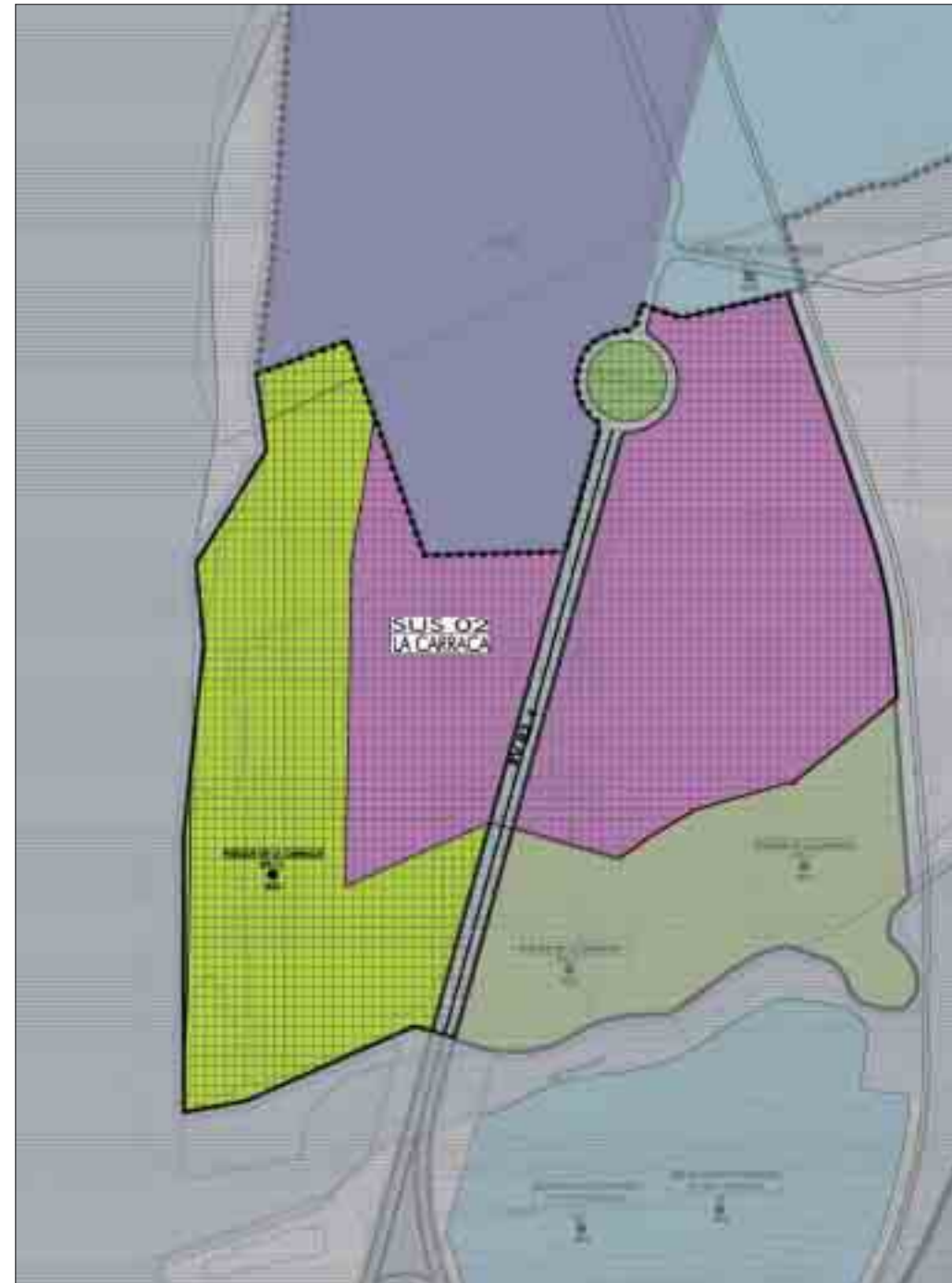
SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.

SUS 1
AMPLIACIÓN FÁBRICAS II



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUS-1		AMPLIACIÓN FÁBRICAS II			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
I. CLASE DE SUELO							
SUELO URBANIZABLE							
II. CATEGORÍA DE SUELO							
SECTORIZADO							
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS							
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	60.250	m ²	6. MÁXIMA EDIF.	45.187,50	m ²		
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas		7. MIN. APROV. DESTINADA A VPO			UA	
3. DENSIDAD			8. EDIF. DESTINADA A VPO			m ² / m ²	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.			9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO			viv	
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,75	m ² / m ²					
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO							
1. ÁREA DE REPARTO		AR 3 ACTIVIDADES ECONÓMICAS					
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,4312 UA/ m ²					
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:		- USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL VIV. LIBRE		1	
			MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA		0,8	
			ACT. ECONOM.	ACTIVIDADES ECONÓMICAS		0,9	
		- URBANIZACIÓN					0,8
		- LOCALIZACIÓN					0,90
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO							
4. APROV. OBJETIVO (UA)	29.281,50	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	23.381,98	6. CESIÓN APROV. (UA)	2.597,98	7. EXCESOS APROV. (UA)	3.301,70
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
I. RESERVAS DOTACIONALES							
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)		MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)		MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)		MIN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP		S/ORD. P. P.	
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
<p>- Completar la oferta industrial de los polígonos Fábricas I y II, al objeto implementar masa crítica suficiente para conformar un espacio competitivo para el asentamiento de actividades económicas emergentes, aprovechando su óptima accesibilidad desde la autovía N-IV.</p> <p>- El diseño del espacio público del Parque Industrial incorporará los argumentos necesarios para incidir en la cualificación paisajística y ambiental del espacio urbano resultante. En este sentido se velará por insertar de manera selectiva, en relación con el viario local estructurante, las piezas dotacionales y los usos relevantes de manera que se constituyan en hitos referenciales de la escena urbana.</p> <p>- Resolver adecuadamente las relaciones con la barriada de la Casería y con el Suelo Urbanizable No Sectorizado de "Polvorines de Fábricas" mitigando los problemas de cohabitación con usos residenciales mediante un adecuado control de la posición de los espacios libres y piezas dotacionales.</p>							
III. DETERMINACIONES VINCULANTES							
<p>Tendrán carácter vinculante las determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa que se reducen a definir y concretar las condiciones de contacto de la actuación urbanística con su entorno asegurando una correcta integración y evitando posibles conflictos de cohabitación con usos residenciales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La localización de la reserva del sistema local de espacios libres de acompañamiento al trazado de la Ronda Norte. - La localización de una plataforma lineal de espacios libres en contacto con el Sistema General Viario B-9 "Eje Ronda Norte-Puente de la Casería". - Localización de la parcela dotacional en la formalización del límite septentrional del sector - El viario local que formaliza el límite septentrional del sector adoptando una configuración sinuosa y orgánica que define el borde meridional del sistema local de espacio libre de carácter estructurante que construye la transición hacia la futura fachada urbana al sacho interior de la Bahía. <p>Sobre estas determinaciones vinculantes se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y configurar, que pudiera ser pudieran introducir mediante la redacción del preceptivo Plan Parcial</p>							
IV. RECOMENDACIONES							
OTRAS DETERMINACIONES							
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN							
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan Parcial y Proyecto de Urbanización					
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN							
3. PROGRAMACIÓN		2º. Cuatrienio					
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR							
<p>1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable.</p> <p>2. La participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas.</p>							

SUS 2
PARQUE INDUSTRIAL DE LA CARRACA



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUS-2	PARQUE INDUSTRIAL DE LA CARRACA
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SECTORIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	141.070	m ²	6. MÁXIMA EDIF.
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas		7. MIN. APROV. DESTINADA A VPO
3. DENSIDAD		viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.		viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,6	m ² / m ²	
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO		AR 3 ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,4312 UA/ m ²	
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:			
- USO Y TIPOLOGÍA		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL VIV. LIBRE
		MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA
		ACT. ECONOM.	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- URBANIZACIÓN		1	
- LOCALIZACIÓN		0,95	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
72.368,91	54.746,45	6.082,934	11.539,526
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
si art.17 LOUA y RP	52.693	si art.17 LOUA y RP	0
		si art.17 LOUA y RP	SIST. GENERAL
			Si ORD. P. P.
			30.220
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
<p>- Actuación estratégica tendente a fortalecer la base productiva de San Fernando, aprovechando para ello las sinergias proyectadas por la específica actividad industrial (naval y militar) que se desarrolla en la Carraca y la Empresa Navantia que demanda, cada vez más, una oferta en tecnología punta y actividades complementarias. La localización elegida, además, busca la construcción de un nodo productivo singular en el escenario de la Aglomeración al quedar íntimamente relacionada con el polígono Tres Caminos- a través de la propuesta arterial que conecta este asentamiento con la carretera de la Carraca- facilitando su definitiva colmatación y desarrollo. Por otro lado y en sintonía con los nuevos requerimientos espaciales, tanto internos como en el entorno inmediato, de estos productos, la ubicación se nutre de la riqueza visual y paisajística que aporta la presencia adyacente de la Isla de Santas Patronas.</p> <p>- Incorporar al sistema de espacios libres de dominio y uso público la zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre.</p> <p>- Mejora, acondicionamiento, reconfiguración y desdoblamiento de la actual carretera de La Carraca (Sistema General viario RVB-2.4).</p>			
III. DETERMINACIONES VINCULANTES			
<p>Dado el carácter singular de esta actuación y la necesaria flexibilidad que demanda la concepción y diseño de los espacios productivos las determinaciones gráficas vinculantes se reducen a la localización del Sistema General de Espacios Libres PS-1.2 "Parque de La Carraca" y el trazado y la sección proyectada para el tramo 4 del Sistema General Viario RVB-2 "Carretera de La Carraca - Avenida de El Cid" que discurre dentro del Sector.</p> <p>No obstante, se permite la introducción de posibles adaptaciones puntuales en estas determinaciones por parte del Plan Parcial que, preceptivamente, concretará la ordenación pormenorizada del Sector.</p>			
IV. RECOMENDACIONES			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN			
3. PROGRAMACIÓN	2º. Cuatrienio		
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable.			
2. La participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas.			

SUS 3
HUERTA DE LA COMPAÑIA



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUS-3		HUERTA DE LA COMPAÑIA			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
I. CLASE DE SUELO SUELO URBANIZABLE							
II. CATEGORÍA DE SUELO SECTORIZADO							
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS							
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	195.527	m ²	6. MÁXIMA EDIF.	113.405,66	m ²		
2. USO GLOBAL	Residencial		7. MIN. APROV. DESTINADA A VPO	31.568,96	UA		
3. DENSIDAD	50		8. EDIF. DESTINADA A VPO	39.560,10	m ² / m ²		
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	973		9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	395	viv		
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,58	m ² / m ²					
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO							
1. ÁREA DE REPARTO		AR 2 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD					
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,4034 UA/ m ²					
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:		- USO Y TIPOLOGÍA		AR. RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. LIBRE	RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA	0,8
		- URBANIZACIÓN		AR ACT. ECONOM.	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,9	
		- LOCALIZACIÓN		1,05			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO							
4. APROV. OBJETIVO (UA)	105.229,88	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	70.988,031	6. CESIÓN APROV. (UA)	7.887,559	7. EXCESOS APROV. (UA)	26.354,29
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
I. RESERVAS DOTACIONALES							
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)		MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)		MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)		MIN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP		S/ORD. P. P.	30.220
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
<ul style="list-style-type: none"> - Colonizar el espacio vacante que se localiza entre el borde sur de la ciudad y los suelos del acuartelamiento de Camposoto, introduciendo un tejido residencial de media-alta densidad sustentado en criterios morfológicos que aporten legibilidad al espacio urbano amortiguando el carácter fracturado y desarticulado que presenta actualmente la periferia meridional de San Fernando. Implantación de una oferta tipológica diversa que evite la configuración de un área urbana caracterizada por el recurso exclusivo de la vivienda unifamiliar. Se plantea que, al menos, el 30% del total de viviendas se resuelva en tipologías de vivienda plurifamiliar en bloque vertical. - Aportar compactidad como principio rector de la ordenación urbana mediante la continuidad del sistema de espacios públicos, entendiendo la construcción de nueva ciudad desde principios de integración con la trama urbana adyacente. - Mejorar la estructura básica de la ciudad, introduciendo elementos viarios que fortalezcan las relaciones transversales, en dirección este-oeste. En este sentido destaca la presencia dentro del sector del tramo occidental del sistema general viario RVB-11 "Eje Huerta de la Compañía-Gallineras", arteria clave en la estrategia de accesibilidad a este ámbito de crecimiento urbano que conecta la carretera de Camposoto con la prolongación meridional de la Ronda del Estero con la que enlaza a la altura de actuación urbanística de reacondicionamiento del entorno del Puerto de Gallineras (ARI-GL-01) - Se determina la obligación de materializar una oferta de actividades terciario-comerciales que debe consumir, al menos, 10 m² construidos/vivienda. Se evitará que la edificabilidad resultante de la aplicación de este parámetro se materialice en parcelas de usos terciarios-comerciales exclusivos, favoreciendo su cohabitación con contenedores edificatorios de uso dominante residencial. 							
III. DETERMINACIONES VINCULANTES							
<ul style="list-style-type: none"> - El trazado del Tramo 1 del Sistema General Viario de Nivel Urbano RVB-11 y el Tramo 3 del Sistema General Viario RV B-6. - La localización de la reserva de suelo perteneciente a la reserva local de equipamientos en la prolongación del eje urbano del sector colindante, la localización de la reserva local de espacios libres garantizará la incorporación al dominio y uso público del ámbito de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre incluido dentro de la delimitación del Sector, así como el resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa. - El diseño del sistema viario local a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida. El P.P. garantizará, la introducción de los carriles-bici identificados en el Plano O-2 "El Modelo de Ordenación. Sistemas Generales y Usos Globales". - El porcentaje mínimo de viviendas plurifamiliares será del 30% del total de viviendas del sector, debiendo materializarse, obligatoriamente, en tipologías edificatorias de "bloque vertical". - Incluir una oferta de actividades terciario-comerciales de, al menos, 10 m² construidos/vivienda que habrán de materializarse, preferentemente, como usos complementarios en edificaciones de uso dominante residencial. - El Plan Parcial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza-de caracterización tipomorfológica similar- del suelo urbano contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General introduciendo aquellas matizaciones que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad neta del suelo lucrativo resultante al índice de edificabilidad bruta establecido para el Sector. 							
IV. RECOMENDACIONES							
OTRAS DETERMINACIONES							
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN							
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan Parcial y Proyecto de Urbanización					
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		Compensación					
3. PROGRAMACIÓN		1º Cuatrienio					
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR							
<ol style="list-style-type: none"> 1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable. 2. Las estipuladas en el Convenio Urbanístico. 3. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas. 							

SUS 4
RETAMARILLO



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN **SUS-4** **RETAMARILLO**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO
SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO
SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	130.328	m ²	6. MÁXIMA EDIF.	75.590,24	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		7. MIN. APROV. DESTINADA A VPO	21.042,21	UA
3. DENSIDAD	50	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	26.368,68	m ² / m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	862	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	263	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,58	m ² / m ²			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO		AR 2 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,4034	UA/ m ²
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:	- USO Y TIPOLOGÍA	AR. RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. LIBRE
			RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA
		AR ACT. ECONOM.	ACTIVIDADES ECONOMICAS
	- URBANIZACIÓN	0,95	
	- LOCALIZACIÓN	1,05	

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
70.140,70	47.316,888	5.257,432	17.566,38

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES

MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)		MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)		MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)		MIN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP		s/art.17 LOUA y RP	3.362	S/ORD. P. P.	16.995

II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Colonizar el espacio vacante que se localiza entre el borde sur de la ciudad y los suelos del acuartelamiento de Camposoto, introduciendo un tejido residencial de media-alta densidad sustentado en criterios morfológicos que aporten legibilidad al espacio urbano amortiguando el carácter fracturado y desarticulado que presenta actualmente la periferia meridional de San Fernando. Implantación de una oferta tipológica diversa que evite la configuración de un área urbana caracterizada por el recurso exclusivo de la vivienda unifamiliar. Se plantea que, al menos, el 30% del total de viviendas se resuelva en tipologías de vivienda plurifamiliar en bloque vertical.
- La ordenación propuesta trata de acordar racionalmente con la ciudad colindante, introduciendo una plataforma lineal perteneciente al sistema local de espacios libres de nivel estructurante, localizada en el límite septentrional del sector con la finalidad de resolver la articulación con la zona del Buen Pastor y las Áreas de Reforma Interior ARI-CA-06 y ARI-CA-07 destinadas a regularizar los asentamientos de "La Alameda" y "Camposoto".
- La ordenación plantea asimismo mejorar la estructura básica de la ciudad, introduciendo elementos viarios que fortalezcan las relaciones transversales, en dirección este-oeste. En este sentido destaca la presencia dentro del sector del tramo central del sistema general viario RVB-11 "Eje Huerta de la Compañía-Gallineras", arteria clave en la estrategia de accesibilidad a este ámbito de crecimiento urbano que conecta la carretera de Camposoto con la prolongación meridional de la Ronda del Estero con la que enlaza a la altura de actuación urbanística de reacondicionamiento del entorno del Puerto de Gallineras (ARI-GL-01)
- Se determina la obligación de materializar una oferta de actividades terciario-comerciales que debe consumir, al menos, 10 m2 construidos/vivienda. Se evitará que la edificabilidad resultante de la aplicación de este parámetro se materialice en parcelas de usos terciarios-comerciales exclusivos, favoreciendo su cohabitación con contenedores edificatorios de uso dominante residencial.

III. DETERMINACIONES VINCULANTES

- El trazado del Tramo 3 del Sistema General Viario de Nivel Urbano RVB-11.
- La localización de la reserva de suelo perteneciente a la reserva local de equipamientos en la prolongación del eje urbano del sector colindante, la localización de la reserva local de espacios libres de nivel estructurante que formaliza el límite septentrional del Sector, así como el resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.
- El diseño del sistema viario local a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.
- El porcentaje mínimo de viviendas plurifamiliares será del 30% del total de viviendas del sector, debiendo materializarse, obligatoriamente, en tipologías edificatorias de "bloque vertical".
- Incluir una oferta de actividades terciario-comerciales de, al menos, 10 m2 construidos/vivienda que habrán de materializarse, preferentemente, como usos complementarios en edificaciones de uso dominante residencial.
- El Plan Parcial, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, asumirá preferentemente, la regulación de las zonas de ordenanza de caracterización tipomorfológica similar- del suelo urbano contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General introduciendo aquellas matizaciones que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad neta del suelo lucrativo resultante al índice de edificabilidad bruta establecido para el Sector.

IV. RECOMENDACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
3. PROGRAMACIÓN	1º. Cuatrienio

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

- Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable.
- Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas.

SUO .1
HUERTA DE SAN JOAQUÍN



SUELO URBANIZABLE ORDENADO							
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUO-1		HUERTA DE SAN JOAQUÍN			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
I. CLASE DE SUELO							
SUELO URBANIZABLE							
II. CATEGORÍA DE SUELO							
ORDENADO							
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS							
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	42.789	m ²	6. MÁXIMA EDIF.	24.817,62	m ²		
2. USO GLOBAL	Residencial		7. MIN. APROV. DESTINADA A VPO	6.925,85	UA		
3. DENSIDAD	50	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	8.657,30	m ² / m ²		
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	213	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	86	viv		
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,58	m ² / m ²					
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO							
1. ÁREA DE REPARTO		AR 2 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD					
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,4034 UA/ m ²					
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:		- USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. LIBRE	RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA	ACT. ECONOM. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
		- URBANIZACIÓN	1	1	0,9	1	
		- LOCALIZACIÓN	1	1	1	1	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO							
4. APROV. OBJETIVO (UA)	23.086,15	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	15.534,972	6. CESIÓN APROV. (UA)	1.726,108	7. EXCESOS APROV. (UA)	5.825,07
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
I. RESERVAS DOTACIONALES							
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)				
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
7.347,32	0	2000	0	924,9		15.787	
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
- Garantizar la articulación entre el ámbito del antiguo Sector 3 y el asentamiento de "La Albenda", a través de un bulevar localizado en continuidad con la trama viaria colindante.							
- Materializar una oferta tipológica diversa selectivamente localizada que de respuesta a la diversa casuística existente en un contexto urbano caracterizado por una cierta anomia e indefinición.							
- Reforzar la vocación dotacional del ámbito oriental del sector proponiendo la localización de la reserva local de espacios libres.							
III. DETERMINACIONES VINCULANTES							
Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudieran ser introducidas mediante la redacción de un Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.							
- El trazado del bulevar que asegura la accesibilidad del asentamiento de "La Albenda" desde el sector meridional de la ciudad, actuando como principal recurso paisajístico de la escena urbana resultante y la localización de la reserva local de espacios libres.							
- La solución establecida para el contacto del sector con el asentamiento de "La Albenda" evitando la fachadización del espacio público con los linderos traseros de la parcelación existente mediante la compleción del sistema de manzanas inducido por aquella.							
- Como mínimo, el 30% del total de viviendas deberá resolverse en tipologías plurifamiliares de bloque vertical.							
- Materialización de una oferta comercial de, al menos, 10 m2 construidos/vivienda.							
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)							
RESIDENCIAL							
1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO		17.509,81 m ²					
2.ORDENANZA DE APLICACIÓN							
Serán las establecidas en el artículo 12.3. de las Normas Urbanísticas							
3.OBSERVACIONES							
OTRAS DETERMINACIONES							
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN							
1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización					
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN							
3.PROGRAMACIÓN		1º. Cuatrienio					
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR							
1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable.							
2. La participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas.							

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

SUNS 1.
POLVORINES DE FADRICAS



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO				
SUNS 01 POLVORINES DE FADRICAS		Ámbito localizado en el sector norte del término municipal en contacto con el saco interior de la Bahía, la Barriada de la Casería, el Centro de Ocio de Bahía Sur y el área industrial compuesta por el Polígono Industrial Fadrías I y los desarrollos urbanísticos de Fadrías II (SUOT-2) y su ampliación (SUS-1).		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
I. CLASE DE SUELO SUELO URBANIZABLE				
II. CATEGORÍA DE SUELO NO SECTORIZADO				
III. USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Actividades Económicas, en su categoría de "Industria y almacenamiento".				
IV. USOS GLOBALES PERMITIDOS Residencial, resto de categorías del uso global de Actividades Económicas no incluidas dentro de los usos incompatibles, Dotacional y Turístico.				
V. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN Las establecidas en el artículo 12.2.2.				
V CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES				
1. Los Sistemas Generales de Espacios Libres deberán localizarse en la zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre.				
2. El sistema General Viario de Nivel Urbano RVB-3 "Ronda Norte" se adaptará al trazado establecido en los Planos de Ordenación Nº 2 "Ordenación Estructural. El Modelo de Ordenación: Sistemas Generales y Usos globales" y Nº 4 "Ordenación Estructural. Suelo Urbano y Urbanizable".				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA FACULTATIVA				
I DETERMINACIONES URBANÍSTICAS				
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	493.068 m ²	m ²	3. LIM. MAX. EDIF.	Según art. 2.2.1 m ²
2. USO GLOBAL	A determinar por el Plan de Sectorización		4. LIM. MAX. DENSIDAD.	A determinar por el Plan de Sectorización viv
II. RESERVAS DOTACIONALES				
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)		MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)		MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL
	203.652,22		0	26.721
III. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
La ordenación detallada del ámbito deberá garantizar una óptima accesibilidad al dominio público marítimo-terrestre. Para ello la morfología a emplear evitará la configuración de pantallas edificatorias que produzcan un "efecto muralla" en la fachadización del saco interior de la Bahía. Al tiempo se velará por adecuar la trama urbana y la disposición de las actividades a desarrollar a los valores arqueológicos de la zona, dando cumplimiento a las determinaciones establecidas en la Carta Arqueológica de San Fernando.				
IV. DETERMINACIONES VINCULANTES				
- Se considera vinculante la localización del sistema local de espacios libres de nivel estructurante grafado en el Plano de Ordenación O-2 "Ordenación Estructural. El Modelo de Ordenación. Sistemas Generales y Usos Globales". La finalidad de su posición es garantizar la articulación e la actuación en el entorno urbano, facilitando la integración con el área industrial colindante.				
- Localización vinculante de la reserva local de Equipamientos en posición adyacente al Sistema General de Espacios Libres PS-2.2.				

SUNS 2
CAMPOSOTO



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUNS 02 CAMPOSOTO	El área se localiza sobre las actuales instalaciones militares del antiguo acuartelamiento de Camposoto ubicado en el extremo sur del término municipal ejerciendo de charnela territorial entre la ciudad y el frente del litoral atlántico.
--------------------------	---

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO SUELO URBANIZABLE
II. CATEGORÍA DE SUELO NO SECTORIZADO
III. USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Actividades Económicas, en su categoría de "Industria y almacenamiento".
IV. USOS GLOBALES PERMITIDOS Residencial, resto de categorías del uso global de Actividades Económicas no incluidas dentro de los usos incompatibles, Dotacional y Turístico.
V. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN Las establecidas en el artículo 12.2.2.

V CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

- Los Sistemas Generales de Espacios Libres deberán incorporar la zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre y garantizarán la preservación y conservación de los valores arqueológicos del área identificados en la Carta Arqueológica de San Fernando.
- El sistema General Viario de Nivel Urbano RVB-6 "Ronda Litoral Sur" se adaptará al trazado establecido en los Planos de Ordenación Nº 2 "Ordenación Estructural. El Modelo de Ordenación: Sistemas Generales y Usos globales" y Nº 4 "Ordenación Estructural. Suelo Urbano y Urbanizable". Este trazado discurre sobre la actual carretera de acceso a la playa sobre la que se propone una ampliación de su actual sección.
- La localización del Sistema General de Equipamientos posibilitará la integración, caso de desafección del actual uso militar, de las construcciones existentes en el límite noroccidental de la actuación promoviendo su rehabilitación y reciclaje en usos dotacionales preferentemente educativos y sociales de rango metropolitano.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA FACULTATIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS				
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	1.319.398 m2	m ²	3. LIM. MAX. EDIF.	Según art. 2.2.1 m2
2. USO GLOBAL	A determinar por el Plan de Sectorización		4. LIM. MAX. DENSIDAD.	A determinar por el Plan de Sectorización viv

II. RESERVAS DOTACIONALES							
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)		MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)		MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)		MIN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
	15% de la superficie del ámbito.		0		5% de la superficie del ámbito.		

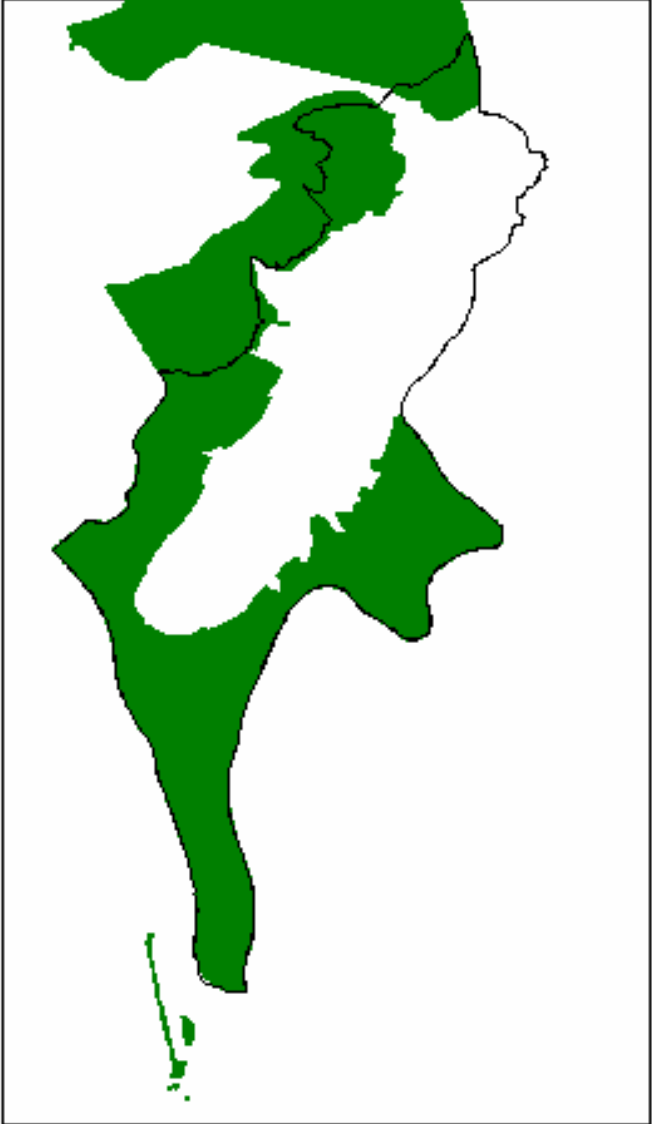
III. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

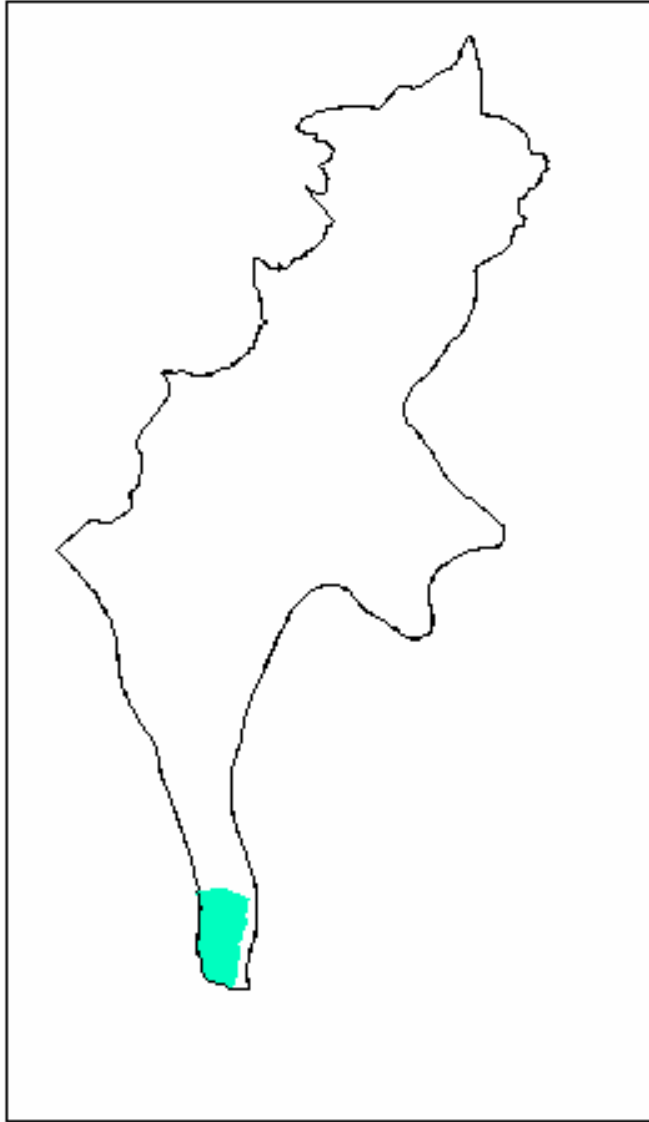
- El Plan de Sectorización deberá solucionar la articulación del área con el resto de la ciudad diseñando un sistema viario interno adecuadamente enlazado con el Sistema General RVB-11 que garantice la compacidad del espacio urbano resultante a través de la continuidad de los elementos básicos de urbanización (prolongación de ejes viarios urbanos) y la localización estratégica de espacios libres, equipamientos y actividades urbanas relevantes, al objeto de configurar una imagen urbana formalmente significativa basada en la potencialidad figurativa del sistema de espacios públicos.
- La ordenación velará por potenciar las relaciones visuales con el espacio marismero y el frente litoral, aprovechando las condiciones topográficas del área que no deberán alterarse sustancialmente.

IV. DETERMINACIONES VINCULANTES

- Localización vinculante del Sistema General de Espacios Libres PS-6.2. "Parque Lineal de Gallineras" con una superficie de 40.707 m2

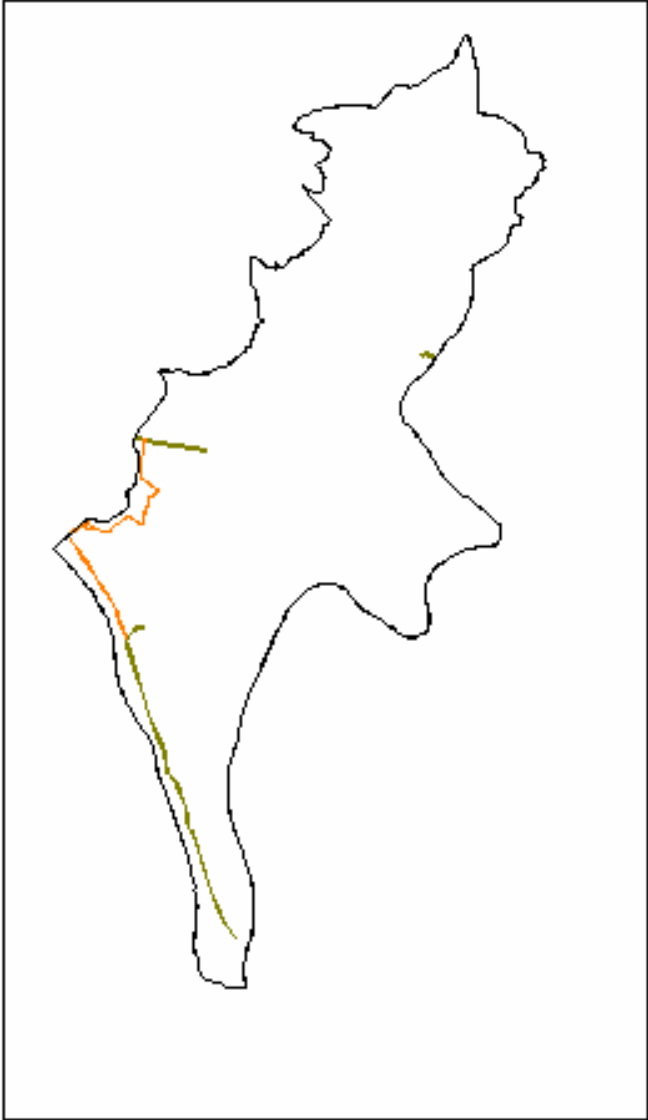
SUBCATEGORÍA Nº 1.1
PARQUE NATURAL BAHÍA DE CÁDIZ

SUBSECTOR Nº 1.1	PARQUE NATURAL BAHÍA DE CÁDIZ	NATURALEZA
		<p>Formadas por paisajes de playas, planicies fangosas y marismas. La influencia de los mares y el clima determinan las especiales características ecológicas de este humedal. En esta zona de contacto entre medios marinos y terrestres, se establece una gran diversidad de especies entre moluscos, crustáceos, peces y aves acuáticas. Estos espacios, incluidos en el Parque Natural Bahía de Cádiz, han sido declarados como Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA), propuestos como Lugares de Interés Comunitario (LIC) e incluido en la Lista de Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitats de Aves Acuáticas. Por todo ello, debe establecerse un grado máximo de protección-conservación.</p> <p>Los pequeños espacios de terreno comprendidos entre el límite del Parque Natural y el de Dominio Público Marítimo Terrestre, sobre todo en la zona de Camposoto, se asimilan, en cuanto a la regulación de los usos, a la de la zonación colindante del Parque Natural Bahía de Cádiz.</p>
		<p>OBJETO</p> <p>Consolidación como un espacio de alta calidad ambiental, soporte de usos recreativos, culturales, económicos y de conservación/protección, ya que se trata de un conjunto de recursos naturales que resulta necesario preservar de la transformación, dada su trascendencia ecológica/ambiental y sociocultural.</p>
		<p>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</p> <p>Área de Conservación Estricta; se persigue la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose estas al mantenimiento de los usos tradicionales y al uso público sostenible.</p> <p>Condicionantes; la elevada población concentrada en su entorno ha modificado enormemente su aspecto original, desapareciendo parte de sus marismas naturales.</p> <p>Categoría; De conformidad con los art. 46.1b y 46.2a de la LOUA, se incluyen estos ámbitos en la categoría Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica, por afección de la Ley 2/1989, de 18 de julio, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, norma de rango superior que declara el Espacio Natural Protegido "Parque Natural Bahía de Cádiz" acreditando su interés paisajístico, ambiental, ecológico y científico-cultural.</p>
		<p>USOS</p> <p>CARACTERÍSTICOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso Medioambiental.
		<p>AUTORIZABLES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los permitidos por el Decreto 79/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz. <p>PROHIBIDOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los no permitidos por el Decreto 79/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz.

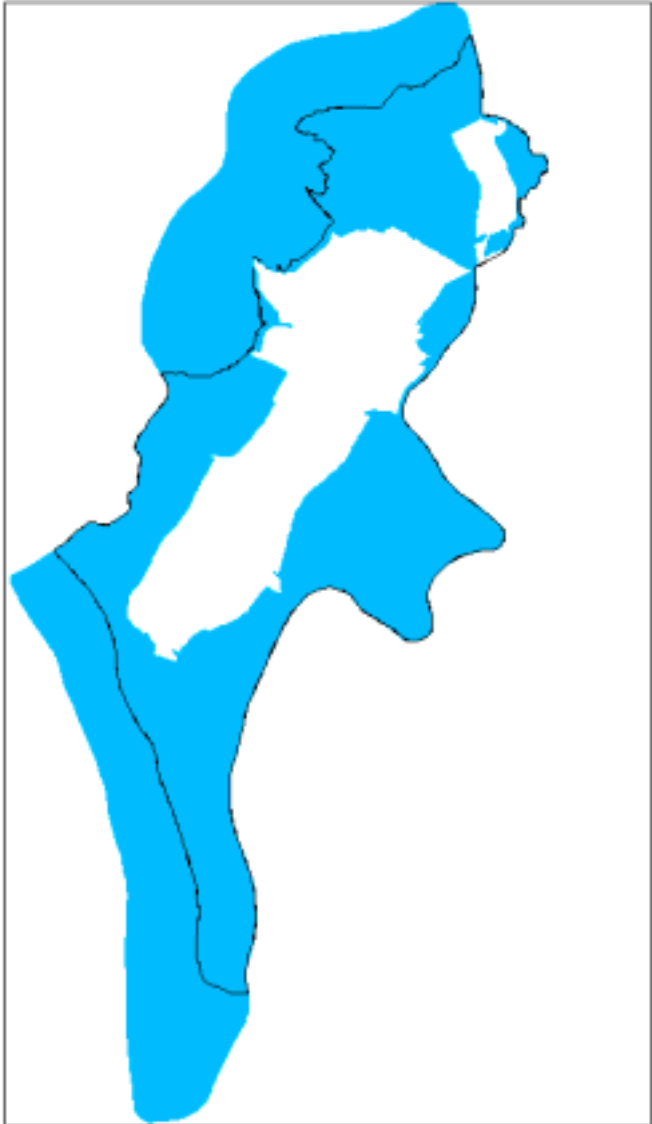
SUBSECTOR Nº 1.2	MONUMENTO NATURAL PUNTA DEL BOQUERÓN	NATURALEZA
		<p>Formada por una flecha arenosa compuesta fundamentalmente por dunas estabilizadas con vegetación donde predomina un importante y valioso retamal denso marítimo. Este espacio protegido, incluido en el Parque Natural Bahía de Cádiz, ha sido declarado como Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA), propuesto como Lugares de Interés Comunitario (LIC) e incluido en la Lista de Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitats de Aves Acuáticas. Por todo ello, merece una protección especial.</p>
		<p>OBJETO</p> <p>Consolidación como un espacio de notoria singularidad, con importantes valores científicos y paisajísticos. Este espacio tiene límites espaciales nítidos, internamente homogéneos, un estado de conservación aceptable y un importante valor didáctico y cultural.</p>
		<p>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</p> <p>Área de Conservación Estricta; se persigue la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose estas al mantenimiento de los usos tradicionales y al uso público sostenible. Condicionantes; área con riesgos litorales y de pérdida de biodiversidad. Categoría; De conformidad con los art. 46.1b y 46.2a de la LOUA, se incluyen estos ámbitos en la categoría Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica, por afección de la Ley 2/1989, de 18 de julio, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, norma de rango superior que declara el Espacio Natural Protegido "Monumento Natural Punta del Boquerón".</p>
		<p>USOS</p> <p>CARACTERÍSTICOS: - Uso Medioambiental.</p> <p>AUTORIZABLES: - Los permitidos según los artículos 29 y 30 del Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de regulación y desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía, en el Capítulo III de la ley 2/1989, de 18 de julio, por el Decreto 79/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz y lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en su Reglamento (por formar parte del Dominio Público Marítimo Terrestre).</p> <p>PROHIBIDOS: - Los no permitidos por el Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de regulación y desarrollo de la figura de Monumento Natural de Andalucía ni por el Decreto 79/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Bahía de Cádiz ni por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en su Reglamento.</p>

SUBSECTOR Nº 1.2
 MONUMENTO NATURAL PUNTA DEL BOQUERÓN


SUBSECTOR Nº 1.3 A
SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS

SUBSECTOR Nº 1.3	SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS	NATURALEZA
		<p>Dominio público pecuario, en diverso estado de preservación funcional y sustentando distintos usos y vegetación, incluyendo las alternativas de trazado propuestas en el presente Plan General. Así se distinguen las existentes (1.3.A. grafiadas en verde) de las alternativas (1.3.B. grafiadas en anaranjado).</p>
		<p>OBJETO</p> <p>Preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible.</p>
		<p>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</p> <p>Área de regeneración y mejora, de potencial recreativo y área con potencial medioambiental singular, por su carácter de corredor medioambiental entre ámbitos diversos a escala local, con conexiones a escala regional y nacional. Condicionantes; área con riesgo de erosión, de inundación y de pérdida de biodiversidad. Categoría; en aplicación del art. 46.1a de la LOUA, y dado su carácter de bienes de dominio público natural, se incluyen en la categoría Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica, presentando además elevado interés paisajístico, ambiental y ecológico, y riesgos de erosión, de inundación y de pérdida de biodiversidad.</p>
		<p>USOS</p> <p>CARACTERÍSTICOS: - Uso Ganadero y Medioambiental.</p> <p>AUTORIZABLES: - El régimen de usos autorizables será el establecido en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.</p> <p>PROHIBIDOS: - Todos los no admisibles por la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.</p>

SUBSECTOR Nº 1.4
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

SUBSECTOR Nº 1.4.	DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE	NATURALEZA
		OBJETO
		<p>Ocupa buena parte del término municipal debido a la gran cantidad de caños y marismas existentes. Es un medio inestable ligado a la dinámica litoral y un hábitat muy valioso, en el que se conservan marismas, playas, caños y cordón dunar.</p>
		CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE
		<p>Consolidación del espacio litoral como un área de alta calidad ambiental, soporte de usos recreativos, de ocio y de conservación/protección, que debe preservarse de la transformación, dada su trascendencia ecológica/ambiental y socioeconómica.</p>
		USOS
		<p>Área de Esparcimiento; se persigue el uso recreativo y turístico controlado. Condicionantes; área con riesgos litorales y de pérdida de biodiversidad. Clasificación; en cumplimiento del art. 46.1 de la LOUA (apartados a, b, c y d), por la presencia de dominio público marítimo-terrestre, de afección a normas de rango superior, de riesgos naturales, por su incompatibilidad con la urbanización y la improcedencia e insostenibilidad de su transformación, se incluye el litoral en la categoría Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica, por su afección por legislación de rango superior, según establece el art. 46.2a, y por su elevado interés paisajístico, ambiental, ecológico y de esparcimiento, y por los riesgos litorales y de pérdida de biodiversidad según el art. 46.2b.</p>
		<p>CARACTERÍSTICOS: -Medioambiental. -De Utilidad Pública o Interés Social, de tipo esparcimiento o uso público sin edificación permanente.</p>
		<p>AUTORIZABLES: - Los permitidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y su desarrollo reglamentario. - Las actividades náutico-deportivas como: motos náuticas, embarcaciones ligeras a motor, windsurfing, etc, se regularán minimizando las molestias al resto de los usuarios. Se establecerán áreas paralelas a la costa de uso restringido a bañistas, se señalarán las zonas de embarcadero en la playa y los corredores hasta la zona restringida a bañistas donde se desarrollarán tales usos. - Los usos turísticos/recreativos se ceñirán a la zona de playa señalándose los accesos, se minimizará el uso público y las operaciones de limpieza mecanizada en las zonas más interiores, evitando la eliminación de las especies vegetales colonizadoras de las primeras arenas del litoral. - Las obras marítimo-terrestre se restringirán a las de protección de costas. Las actuaciones de regeneración de las playas deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental ante el Ayuntamiento cualquiera que sea su dimensión. - Los Sistemas Generales previstos por este Plan General.</p>
		<p>PROHIBIDOS: - Los no permitidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y su desarrollo reglamentario. - Las canalizaciones y vertidos directos de aguas residuales o residuos y las obras marítimo-terrestres, salvo las mencionadas como autorizables. - Las actividades extractivas. - Los usos agropecuarios, los acuícolas, los vinculados con las obras públicas, los industriales, los de vivienda, los de utilidad pública o interés social que no coincidan con los citados. -Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de la Ley 7/94 de Protección Ambiental. -Queda prohibida la instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión.</p>

SUBSECTOR Nº 2.1
LA CARRACA - CAÑO DE SANCTI PETRI

SUBSECTOR Nº 2.1.	LA CARRACA – CAÑO DE SANCTI PETRI	NATURALEZA
		<p>Terreno municipal fuera del Dominio Público Marítimo Terrestre y del espacio urbano o urbanizable, fuertemente relacionado con las marismas existentes cerca de La Carraca y el Caño de Sancti Petri.</p>
		<p>OBJETO</p> <p>Mantenimiento de los usos allí dónde no exista claros signos de degradación y regeneración hacia otros usos sostenibles o compatibles en las zonas degradadas. Integración de los posibles elementos antrópicos con el medio circundante.</p>
		<p>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</p> <p>Área de uso acuícola.- Mantenimiento y desarrollo de actividades económicas ligadas al medio marino. Mejora ambiental y paisajística. Condicionantes.- área con riesgos litorales y área con riesgo de pérdida de biodiversidad. Clasificación.- En cumplimiento con el art. 46. 2c de la LOUA, se incluyen en la categoría Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.</p>
		<p>USOS CARACTERÍSTICOS</p> <p>CARACTERÍSTICOS: - Acuicultura. - Medioambientales - Los usos de Sistemas Generales previstos expresamente en esta categoría de suelo.</p> <p>AUTORIZABLES: - Infraestructuras, Servicios, Dotaciones y Equipamientos en cualquiera de sus categorías. - Industrias salineras. En el caso de las industrias extractivas salineras, incluso los permisos de explotación, deberán contar con las debidas autorizaciones de las administraciones competentes y demostrar su compatibilidad con los otros usos autorizables. - Vinculados con las Obras Públicas. - La instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión quedará sujeta a la presentación de un Estudio Paisajístico que valore la incidencia visual de su implantación contemplando las medidas correctoras oportunas.</p>
		<p>PROHIBIDOS:</p> <p>- El resto de usos.</p>

