

#### Artículo 9.2.7. Directrices para el desarrollo urbanístico

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

En aquellos proyectos para los que este previsto la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer la época, especies y cuidados necesarios para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, para que cuando la obra este ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.
3. En la reforestación en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Artículo 7.2.e de la Ley 8/2003 queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

#### Artículo 9.2.8. Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales que regulen estos espacios conforme a su naturaleza y destino.

#### Artículo 9.2.9. Tala y poda de la vegetación

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa autorización municipal, sin perjuicio de otras autorizaciones administrativas que fueran necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
2. La poda de la vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el período reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para el desbroce de la vegetación existente en el caso de la ejecución de los proyectos de urbanización, que evitará los meses de marzo a junio.

#### Artículo 9.2.10. Normas generales de protección de la vegetación

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.
3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
  - a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la originaria.
  - b. El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 9.2.11. Presencia de arbolado suficiente como condición para considerar una parcela como solar

1. A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, y como uno de los condicionantes para considerar una parcela con la condición de solar, será exigible que el espacio público al que de frente cuente con una especie arbórea

por cada fracción de veinticinco (25) metros cuadrados edificables. Cuando las características del acerado impidan o aconsejen posponer la plantación, ésta se llevará a cabo en la zona indicada por los Servicios Municipales, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomando como unidad la acacia. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, valorándose en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

2. Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

### SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Artículo 9.2.12. Actividades cinegéticas, protección piscícola y de la avifauna.

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.
2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.
3. Se prohíbe la alteración y destrucción de los hábitats del camaleón común, así como sus lugares de reproducción y descanso, de conformidad con las previsiones del Anexo V de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la Ley 8/2003 de 28 de octubre de la flora y fauna silvestres de la Junta de Andalucía o norma que la sustituya.

### SECCIÓN IV. PROTECCIÓN DEL SUELO

Artículo 9.2.13. Actividades extractivas y vertidos

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Título XIII de estas Normas.
2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.
3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios

necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.
5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

#### SECCIÓN V. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

##### Artículo 9.2.14. Principios generales de la Protección del Paisaje

1. La ordenación y gestión del paisaje establecida por este Plan se apoya en los siguientes principios generales:
  - a. Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio de San Fernando a disfrutar y mejorar el paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.
  - b. En relación con este derecho colectivo al paisaje, tanto las instituciones públicas como las personas físicas y jurídicas que vivan o desarrollen su actividad en el municipio tienen el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.
  - c. El Ayuntamiento, a través del órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del derecho al paisaje urbano y natural, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.
  - d. Todos los Planes y Ordenanzas Municipales que tengan como objeto materias que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticos recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, y se ajustarán a los principios y disposiciones contenidas en las presentes Normas.
3. Para la aplicación y desarrollo de los anteriores principios generales el Ayuntamiento elaborará, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Plan General, una Ordenanza de Paisaje Urbano.

## Artículo. 9.2.15. Adaptación al ambiente e imagen urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano que se aprueben.
2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
  - a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.
  - b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe toda actividad publicitaria que no se adapte a las modalidades, emplazamientos y condiciones que establezca la administración municipal en las correspondientes ordenanzas o instrumentos encargados de regular la citada actividad.
7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.
8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:
  - a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
  - b. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
9. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
10. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
11. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.
12. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del

paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
  - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
  - c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
13. Para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana podrán redactarse Ordenanzas Municipales y Planes Especiales.

#### Artículo 9.2.16. Integración en el paisaje urbano edificado

1. Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
3. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
4. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
5. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

#### Artículo 9.2.17. Protección del paisaje en construcciones auxiliares ubicadas en espacios libres de parcela.

1. Se entienden por construcciones auxiliares, aquellas construcciones de carácter permanente y reducidas dimensiones, que complementen o permitan el

desarrollo de las actividades admisibles en la parcela, sirviendo de refugio temporal a personas, dando servicio a las actividades agropecuarias o cobijando a instalaciones técnicas o utensilios.

2. Este tipo de construcciones deberán tener presente a la hora de su diseño, emplazamiento, ejecución y mantenimiento, los siguientes criterios de adecuación al entorno paisajístico:
  - a. Las citadas construcciones presentarán un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.
  - b. Dichas construcciones estarán sujetas a las condiciones de conservación y ornato, mantenimiento de la composición arquitectónica y de las características formales que les sean aplicables en función de sus características funcionales y constructivas.
  - c. Cuando formasen parte de conjuntos edificatorios o se dispusieran en parcelas con más de una edificación, las construcciones auxiliares deberán localizarse en el interior de la parcela intentando buscar los emplazamientos con menor incidencia en la apreciación de las restantes edificaciones, tomando como punto de referencia los espacios públicos de mayor frecuentación.
  - d. En el caso de que no existiesen contraindicaciones técnicas, sanitarias o urbanísticas, las edificaciones auxiliares podrán adosarse a alguna de las existentes si de esta forma se favorece su integración paisajística.
  - e. Podrán establecerse medidas de integración paisajística para aquellas construcciones auxiliares que por sus funciones o por las características del emplazamiento se encuentren aisladas en el interior de una parcela, abarcando dichas medidas desde plantaciones de tipo ornamental hasta la adopción de soluciones arquitectónicas o constructivas que le otorguen una mayor calidad formal a la construcción.
  - f. Los elementos e instalaciones que den servicio a estas construcciones auxiliares serán también objeto de integración paisajística, debiendo preverse sus características formales y sus emplazamientos en el proyecto de obra.
  - g. En general, no se admitirán en estas edificaciones usos informativos, excepto aquellos que pudieran estar relacionados con la salubridad o la seguridad pública. En ningún caso, se admitirán instalaciones publicitarias, identificativas o promocionales sobre estas construcciones o sus elementos accesorios.



Artículo 9.2.18. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obra o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.
2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.
3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos de iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.
4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.
5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

Artículo 9.2.19. Criterios escénicos para el diseño y acondicionamiento de los espacios libres públicos.

Con el objeto de potenciar la calidad visual de los espacios libres públicos del término municipal de San Fernando, los proyectos que tengan por objeto su formalización o remodelación, deberán diseñarse y ejecutarse a partir de los siguientes criterios escénicos generales:

- a. Criterio de legibilidad del espacio, estableciendo una correspondencia equilibrada entre el aspecto visual que presentan y la distribución funcional de los elementos que lo componen.
- b. Criterio de contención y orden formal, evitando la proliferación innecesaria de elementos de acondicionamiento que proyectan una imagen desordenada visual y formalmente.
- c. Criterio de identidad y unidad de imagen, favoreciendo la creación de espacios unitarios desde un punto de vista formal, y dotándolos de elementos que le confieran un carácter propio e identitario en relación con el lugar en el que se emplaza.
- d. Criterio de diversidad y congruencia, respetando la variedad de áreas con características históricas y morfotológicas que conforman la ciudad, resaltando dicha diversidad a partir de la dotación de elementos específicos que singularicen cada área.

- e. Criterio de coherencia del conjunto, desarrollando un diseño coordinado de los elementos que se implanten.

#### SECCION VI. PROTECCION DEL LITORAL

##### Artículo 9.2.20. Protección del dominio público marítimo-terrestre

1. Los terrenos de dominio público marítimo terrestre y sus zonas de servidumbres se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Costas, en el Reglamento que lo desarrolla y a las disposiciones establecidas en estas Normas.
2. Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección las zonas de playa del término, que igualmente tienen la consideración de Sistema General de Espacios Libres, si bien su régimen de uso será conforme a las normas sobre utilización de playas aprobadas por el organismo competente.
3. En relación con las licencias y autorizaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre y a sus zonas de servidumbre de protección, tránsito y acceso al mar, así como en la zona de influencia se estará especialmente a lo dispuesto por la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas (en adelante L.C.), el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma.

En consecuencia, los servicios competentes del Ministerio de Medio Ambiente y Consejería de Medio Ambiente y demás organismos competentes, habrán de autorizar o informar con carácter preceptivo y/o vinculante, según esté legalmente establecido, las actividades de planeamiento o que impliquen edificación, instalación o uso sobre las zonas señaladas en el apartado precedente.

4. En cualquier tipo de obra proyecto que pudiera producir una alteración del dominio público marítimo terrestre, se requerirá una evaluación de sus efectos sobre el mismo.
5. A los efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona de influencia deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico.
6. Las vías de circunvalación, incluidos los caminos, no permitirán los vehículos acceder directamente a la orilla, con la excepción de los vehículos de socorro y explotación de actividades litorales. Los aparcamientos se localizarán en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

En aquellas zonas en las que existan formaciones dunares y deban establecerse accesos a la playa, estos se llevarán a cabo sobre plataforma de madera elevada sobre las mismas, al objeto de evitar su degradación.

7. Con el fin de mantener la integridad físico-natural de las formaciones dunares, se prohíbe expresamente la realización de:
  - Cortes o allanamientos.

- Instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto.
  - Extracciones de árido.
  - Vertido de residuos sólidos de cualquier tipo.
8. Con la finalidad de proteger las Aguas Litorales quedan prohibidos todos los vertidos, cualquier que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo terrestre, que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se prohíben en todo caso, los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia.
  9. En los sectores del suelo urbanizable y en los ámbitos del suelo urbano no consolidado, los terrenos localizados en la zona de servidumbre de protección se calificarán como sistemas de espacios libres de uso y dominio público. Además tendrán la consideración de Sistemas Generales, salvo que en la ficha de las normas particulares de la actuación se establezcan su pertenencia al sistema local. Además se dispondrá fuera de la zona de servidumbre de protección, de una superficie destinada al sistema de espacios libres con destino a las áreas de juego y recreo para niños que cumplimente las exigencias reglamentariamente establecidas.
  10. Los terrenos de la zona de servidumbre de protección del DPMT en suelo no urbanizable tendrán la categoría de especial protección por legislación específica.
  11. Las parcelas no edificadas del suelo urbano consolidado que se localizan en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre se califican por el Plan General como espacios libres públicos debiendo ser objeto de adquisición por parte del Ayuntamiento, estableciendo al efecto este Plan la oportuna identificación como Actuación Aislada.

En el resto de casos (es decir, parcelas edificadas del suelo urbano consolidado localizadas en zona de servidumbre de protección), su régimen de usos se ajustará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas por este Plan, debiendo contar, los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/1992, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

Las edificaciones existentes en terrenos de la zona de servidumbre de protección ubicados en suelo urbano consolidado se encuentran sometidas al régimen de la disposición transitoria cuarta de las Normas de este Plan General en función de su situación, todo ello de conformidad con la regulación de la Ley de Costas y sus disposiciones transitorias.

Las edificaciones situadas en dominio público marítimo terrestre están sometidas al régimen establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988 de Costas.

12. Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación de sectores del suelo urbanizable o del urbano no consolidado, localizados en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, distribuirán la edificabilidad asignada por el Plan General de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando en todo caso que la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.
13. El colector de saneamiento de la Ronda del Estero se ejecutará fuera del dominio público marítimo-terrestre. Así mismo, en el proceso de ejecución se analizará la alternativa de localizarse fuera de los primeros veinte (20) metros de la servidumbre de protección, salvo que ésta solución sea inviable, resultando de aplicación lo previsto en el artículo 95.2 del Reglamento de ejecución de la Ley de Costa, e integrándose en el viario urbano.
14. Las disposiciones contenidas en el presente artículo pertenecen a la ordenación estructural del Plan General."

### CAPITULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

#### Artículo 9.3.1. Disposición General

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.
2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

#### Artículo 9.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:
  - En carreteras provinciales: 300 m
  - En carreteras locales: 150 m
  - En caminos vecinales: 80 m

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza.
3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.
4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, y a las nuevas vías previstas en el Plan General o las franjas de protección establecidas en las mismas.

#### Artículo 9.3.3. Servidumbres de la red de energía eléctrica

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:
  - Línea de 380 Kv                      30 m
  - Línea de 220 Kv                      25 m
  - Línea de 138 Kv                      20 m
  - Línea de 66 Kv                      15 m
  - Línea de 45 Kv                      15 m
2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación de líneas alta tensión.

#### Artículo 9.3.4. Servidumbres de cauces públicos

Se regulan por lo establecido en el artículo 9.2.2 de estas Normas.

#### Artículo 9.3.5. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

## Artículo 9.3.6. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.
2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal de San Fernando, vienen recogidas en el plano de ordenación El Sistema Víapecuario. Propuesta, complementado en el Anexo I. Sistema Viapecuario. Alternativas del presente Plan, que contiene de forma pormenorizada las alternativas proyectadas.
3. Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.
4. Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.
5. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.
6. La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.
7. Los equipamientos que se proyecten sobre la red de Vías Pecuarias para fomentar el de uso público de las mismas se localizarán preferentemente en los abrevaderos-descansaderos existentes y propuestos, excepto en aquellos ubicados en terrenos de especial interés ecológico en los que se prohíben.
8. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.
9. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan. La efectividad de este trazado quedará supeditado a la firma de un

convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento.

10. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.
11. Cuando alguna Administración Pública pretenda la ejecución de alguna obra no prevista en el presente Plan de la que se derive la imposibilidad del mantenimiento de una vía pecuaria en su naturaleza y configuración, la Administración gestora de la obra pública deberá garantizar un trazado alternativo con los requisitos exigidos en el artículo 32 del D.1557/1998 (Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía) o norma que lo sustituya.
12. En los cruces de vías pecuarias con líneas eléctricas, férreas, carreteras u otras infraestructuras públicas o privadas, se facilitarán suficientes pasos, al mismo o distinto nivel, que garanticen el tránsito en condiciones de rapidez y comodidad para el ganado y usuarios de la vía pecuaria.
13. Así mismo en la ordenación y gestión de vías pecuarias se exigirá el cumplimiento de los condicionantes establecidos en esta materia en la Declaración de Impacto Ambiental emitida el día 14 de septiembre de 2009 por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente sobre la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando.
14. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.
15. Con independencia de lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afección a aplicar a los caminos rurales y vías pecuarias:
  - a. Separación de vallados al límite de la vía: 5 metros.
  - b. Separación de edificaciones al límite de los viarios: 20 metros.

#### Artículo 9.3.7 Protección de las vías ferroviarias

1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y por las normas del presente Plan.
2. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo 13 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación en el caso del suelo no urbanizable, urbanizable y urbano no consolidado.

En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, la distancia para la protección de la infraestructura ferroviaria será de ocho metros (zona de protección), contado desde las aristas exteriores de la explanación.

3. Para ejecutar, en la zona de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario pre autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

4. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, la línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea. Los Planes Parciales podrán ampliar la zona límite de edificación conforme a las recomendaciones del Estudio de Impacto Acústico.
5. En el suelo urbano (consolidado y no consolidado) la línea límite de la edificación se sitúa con carácter general a 20 metros de las aristas exteriores de explanación. No obstante en suelo urbano consolidado cuando la edificación se encuentre consolidada a distancia inferior (nunca menor a ocho metros), el presente Plan General propone una reducción de la línea límite de edificación hasta la alineación histórica consagrada. La validez de esta propuesta de reducción de la línea límite de edificación se hace depender de la autorización del administrador ferroviario de conformidad con el procedimiento previsto en el RD 2387/2004 y RD 354/2006 o norma que lo sustituya.
6. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la



nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración competente en materia ferroviaria.

7. En el suelo no urbanizable en los casos en que se produzcan líneas de cruces carretera-ferrocarril, será inedificable el área delimitada por las intersecciones de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.
8. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudios de impacto acústico (por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril) y las medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad. El cumplimiento de las medidas propuestas deberá verificarse en el proyecto de urbanización y de edificación previamente a su autorización.
9. Los terrenos de la zona del dominio público ferroviario se regulan por lo dispuesto en el artículo 6.6.30 de estas Normas.

#### Artículo 9.3.8. Protección del dominio público portuario

El dominio público portuario se regula por su legislación sectorial específica así como por lo dispuesto en el artículo 6.6.32

#### Artículo 9.3.9. Protección del dominio público marítimo terrestre

Los terrenos de dominio público marítimo terrestre se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Costas, en el Reglamento que lo desarrolla y a las disposiciones establecidas en el artículo 9.2.20 estas Normas.

#### Artículo 9.3.10. Las instalaciones afectas al uso de defensa y protección de las zonas de seguridad.

1. Todos los suelos que de conformidad con la Ley 8/1975 sean declarados zonas de interés para la defensa nacional tendrán la consideración a los efectos del presente Plan General de Sistema General de Defensa estableciéndose la oportuna calificación urbanística.
2. Las determinaciones de este Plan General que supongan propuestas de usos diferentes para los terrenos afectos al servicio público de la defensa nacional se considerarán suspendida hasta tanto se procesa a su formal desafectación. En consecuencia:
  - a. Los terrenos incluidos por este Plan General en la delimitación del SUNS 02 CAMPOSOTO mantendrán la calificación de Sistema General de Defensa hasta tanto se proceda a su desafectación por parte del Ministerio de

Defensa de conformidad con las previsiones del artículo 12.2.5 de estas Normas.

- b. Los terrenos incluidos en la delimitación del AUNI-CH-05 del Conjunto Histórico, mantendrán el carácter de sistema general de defensa, sin que pueda ejecutarse las previsiones de este Plan para su transformación en espacio libre público hasta tanto acontezca su desafectación por el Ministerio de Defensa.
3. Así mismo tendrán la consideración de Sistema General de Defensa los terrenos delimitados como Parque Urbano 9, en el tramo correspondiente al eje Plaza Hospital de La Armada-Capitán Conforto sin perjuicio de que se mantenga su actual destino de espacio libre de uso general de la población y que eventualmente pueda restringirse su acceso por parte del Ministerio de Defensa por razones de seguridad.
4. En ningún caso el trazado definitivo del colector de la red de saneamiento que se identifica en el Plano de Infraestructuras de este Plan General con carácter orientativo, podrá afectar a las edificaciones e instalaciones del Observatorio de la Marina, debiendo el proyecto de urbanización adaptar su trazado a fin de evitar cualquier incidencia que afecte de manera negativa a dichas instalaciones.
5. En relación con las limitaciones derivadas de las zonas de seguridad de las instalaciones militares que afectan a terrenos colindantes a éstas de conformidad con la Ley 8/1975 y su reglamento de desarrollo, se establecen por este Plan General las siguientes disposiciones complementarias:
  - a. Se adoptarán con carácter general las limitaciones de uso y necesidades de autorización del Ministerio de Defensa previstas en la Ley 8/1975 en cada una de las zonas delimitadas de conformidad con su orden reguladora. A tal fin se reflejan en los planos de ordenación la delimitación de las zonas próximas y lejanas de seguridad vigentes declaradas y aprobadas por el Ministerio de Defensa.
  - b. Los terrenos del ARI -CA-05 "Camposoto", incluidos en la zona de seguridad próxima de instalaciones militares, serán destinados viales, así como a otros usos públicos no incompatibles con el eficaz funcionamiento de las instalaciones militares.
  - c. En el ámbito del sector de suelo urbanizable SUS-02, la ordenación pormenorizada será establecida por un Plan Parcial que será sometido a informe del Ministerio de Defensa a los efectos de valoración de los asuntos de su interés competencial. Se establece como criterio orientador de la formulación del Plan Parcial que los terrenos del sector incluidos en la delimitación de la zona de seguridad próxima de instalaciones militares serán destinados a espacios libres públicos, viales o a otros usos públicos no incompatibles con el eficaz funcionamiento de las instalaciones militares.

6. En el sector de suelo urbanizable sus 03, aun cuando de conformidad con la delimitación vigente de la zona de seguridad próxima de la instalación militar más cercana, los terrenos del citado sector no se encuentran afectados por la misma, se establece como criterio orientador para la formulación de su plan parcial de ordenación pormenorizada, que la misma disponga con carácter preferente la localización de los espacios libres públicos en la posición más cercana a la zona de seguridad de la instalación militar existente en su entorno.

#### CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

##### SECCION I DISPOSICIONES GENERALES.

###### Artículo 9.4.1. Delimitación y objetivo.

1. Las Normas del presente Capítulo tienen por objeto el establecimiento de disposiciones que, en desarrollo de la legislación vigente, aseguren una ejecución de las previsiones de ordenación del presente Plan General en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo son de aplicación supletoria en el ámbito del Conjunto Histórico, que se regula de modo preferente y directo por las disposiciones contenidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior aprobado definitivamente el 5 de febrero de 2008.
3. En todo caso, será de aplicación preferente en los inmuebles catalogados y protegidos las disposiciones emanadas de la Consejería de Cultura sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad de las determinaciones del presente Plan.
4. En concordancia con lo establecido en el apartado 2.K del artículo 1.2.4. de las presentes Normas Urbanísticas y lo establecido en el artículo 101.A.g de la LOUA, se consideran determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del Plan General, todos los conjuntos y edificaciones de interés incluidos en el nivel 1 de protección, los espacios libres de interés inscritos en el CGPHA (jardines de Cristóbal Colón) y los yacimientos arqueológicos declarados BIC del nivel 1 de protección arqueológica, recogidos en el presente capítulo y grafiados en los Planos del Catalogo de Elementos Protegidos."

###### Artículo 9.4.2. Catálogo de Elementos Protegidos.

1. El Plan General constituye el Catálogo General de Elementos Protegidos de San Fernando.
2. Forman parte del Catálogo General los siguientes Catálogos:
  - a. El Catálogo de Elementos del Conjunto Histórico de San Fernando aprobado.

- b. El Catálogo de Elementos Protegidos de San Fernando, que lo configuran los inmuebles de interés histórico-artístico o arquitectónico que se localizan fuera del ámbito del Conjunto Histórico. También se denomina Catálogo Periférico.
3. El Catálogo de Elementos Protegidos del Conjunto Histórico de San Fernando se regula por sus normas específicas contenidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico aprobado definitivamente el 5 de Febrero de 2008. De conformidad con esta resolución, la suspensión de las determinaciones contenidas en el citado documento en relación con los Niveles de Catalogación 3, 4 y 5 acarrea el efecto de que en las intervenciones en dichos ámbitos deberán contar con la autorización previa de la Consejería de Cultura.
4. El Catálogo de Elementos Protegidos de San Fernando se regula por las normas contenidas en la Sección segunda de este Capítulo.

## SECCION II. CATÁLOGO PERIFÉRICO

### Artículo 9.4.3. Elementos Integrantes del Catálogo Periférico.

1. El Catálogo Urbanístico de Elementos Protegidos de San Fernando se organiza en las siguientes secciones:
  - a. Sección Primera: Conjuntos de Interés.
  - b. Sección Segunda. Edificaciones de Interés.
  - c. Sección Tercera: Espacios Libres de Interés.
  - d. Sección Cuarta. Yacimientos Arqueológicos.
2. El Catálogo Urbanístico de Elementos Protegidos de San Fernando forma parte del presente Plan General como documento inseparable del mismo. Sus valores, características y exigencias de protección quedan reflejados en la ficha correspondiente de cada uno de los elementos protegidos.
3. Para la revisión o modificación del Catálogo Urbanístico de Elementos Protegidos de San Fernando, el Ayuntamiento deberá recabar informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, el cuál deberá ser emitido en el plazo de dos meses. En caso de no ser remitido en ese plazo se considerará favorable.
4. La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes en el plazo de dos años, con aprobación definitiva de la innovación si fuese necesaria, desde la publicación de la inscripción. Dicha obligación no podrá quedar excusada por la existencia de un planeamiento contradictorio con la protección de los bienes inscritos, ni por la inexistencia de planeamiento que contemple a los bienes inscritos.

## SECCION III. CATÁLOGO URBANÍSTICO PERIFÉRICO

## Artículo 9.4.4. Definiciones de las Clases de Obras.

A los efectos de la aplicación del régimen de intervenciones en los inmuebles incluidos en el Catálogo Urbanístico de Elementos Protegidos de San Fernando, se establecen las siguientes definiciones de tipologías o clases de obras:

## 1. Para los Conjuntos de Interés:

- a. Ordinarias. Son aquellas obras menores que persiguen la mejora de las infraestructuras urbanas.
- b. De urbanización. Se trata de obras que tengan como única finalidad la pavimentación, embellecimiento, peatonalización, etc.
- c. Reformas del espacio urbano. Se refieren a obras en las que se realicen intervenciones sobre la edificación o los espacios urbanos poniendo en alza la escena urbana existente, atendiendo a los parámetros de la volumetría edilicia, el valor histórico de la trama y parcelación existente y, en su caso, los modos de implantación del conjunto en el territorio, atendiendo a su morfología.

## 2. Para las Edificaciones de Interés:

Las definiciones de los tipos de obras establecidas para las Edificaciones de Interés serán las identificadas en el artículo 7.1.2. de las presentes Normas Urbanísticas.

## 3. Para los Jardines de Interés:

- a. De mantenimiento y conservación. Son aquellas intervenciones ligeras como la limpieza, riego, baldeo, poda, desinsectación de los elementos vegetales, así como de mejora de las infraestructuras urbanas.
- b. De restauración: Son aquellas que persiguen recuperar el estado original de los jardines, incluso replantando nuevas especies vegetales y reponiendo elementos de mobiliario urbano.
- c. De renovación parcial: Cuando su objeto recaiga solo y exclusivamente sobre el mobiliario urbano, pudiéndose incluso sustituir, siempre que se garantice la calidad de éstas y el mantenimiento del paisaje urbano.
- d. De reforma: Las que permiten rediseñar conceptualmente el espacio público, siempre que se respeten las especies vegetales catalogadas, generalmente las de gran porte, y el mobiliario urbano de interés.

## 4. Para los yacimientos arqueológicos: Las clases de obras permitidas en los yacimientos arqueológicos serán aquellas realizadas con metodología

arqueológica y cuya finalidad es estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterradas, o estructuras edilicias emergentes. Los distintos tipos de obras vienen recogidos en los artículos 2 y 3 del Título I del Reglamento de Actividades Arqueológicas, según el Decreto 168/2003, de 17 de junio, pp. 16.137 y 16.138, publicado en el BOJA nº 134, de 15 de julio de 2003.

#### SECCION IV. CONJUNTOS DE INTERÉS

Artículo 9.4.5. Régimen de la Sección de los Conjuntos de Interés.

1. Los Conjuntos de Interés Patrimonial tiene por objeto la protección y revitalización de un ámbito o área delimitada como tal por este Plan General en el que se da la presencia de una pluralidad de edificaciones o elementos que constituyen en sí mismo una unidad representativa de valores homogéneos de interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico. La protección recae sobre la totalidad del Conjunto sin perjuicio de la protección individualizada de algunos de sus elementos que también puede contenerse en la Sección Segunda (Edificaciones de Interés).
2. Los Conjuntos de Interés Patrimonial, a los efectos de su protección, se integran en los siguientes Niveles de catalogación:
  - a. Nivel 1. Conjuntos Inscritos o Incoados en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
  - b. Nivel 2. Conjuntos de Interés Patrimonial. Dentro de este nivel se establecen tres categorías de protección:
    1. Categoría A. Lugares de Interés Etnológico.
    2. Categoría B. Lugares de Interés Científico-Industrial.
    3. Categoría C. Zonas Patrimoniales.
  - c. Nivel 3. Conjuntos de Interés Urbano.
3. Los Conjuntos incluidos en el Nivel 1 se regulan por las disposiciones de los Planes Especiales de Protección que en desarrollo de las previsiones de la legislación sectorial y urbanística se hayan formulado (para el Conjunto Histórico de San Fernando el Plan Especial de Protección y Reforma Interior aprobado definitivamente); o, que deben formularse en un plazo máximo de tres años con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbanística, en caso de no incluirse en este Catálogo Urbanístico, según lo dispuesto en el Artículo 31 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
4. Los Conjuntos incluidos en el Nivel 2 se regulan por las disposiciones pormenorizadas incluidas en la ficha correspondiente a cada Conjunto. Así mismo, se aplicará el régimen específico que se deriva de estas Normas en el

artículo 9.4.9 para en el supuesto de que el inmueble incluido dentro de la delimitación del Conjunto se encuentre además catalogado de forma individualizada en la Sección Segunda.

5. Los Conjuntos incluidos en el Nivel 3 se regulan por las disposiciones pormenorizadas incluidas en la ficha correspondiente a cada Conjunto. Además, el régimen de los inmuebles incluidos en la delimitación de los Conjuntos de Interés Urbano será el establecido para la Zona de Ordenanzas 0.6 en el Título XI de estas Normas en el que se regula de forma específica.

## SECCION V. EDIFICACIONES DE INTERÉS

Artículo 9.4.6. Régimen de la Sección de Edificaciones de Interés.

1. Se incluyen en el Catálogo Urbanístico de Elementos Protegidos de San Fernando en la Sección Segunda (Edificaciones de Interés Protegidos de forma individualizada), a los edificios completos o elementos individuales de los mismos que presentan valores arquitectónicos, de ingeniería, industriales, históricos y arqueológicos merecedores de protección integral o, en su caso, en los que al menos, debe garantizar el mantenimiento de las características básicas de la edificación, todo ello conforme a las prescripciones de sus fichas individualizadas y atendiendo a su nivel y grado de catalogación.
2. El Catálogo Urbanístico de Elementos Protegidos de San Fernando de Edificaciones de Interés (Sección Segunda) se organiza de conformidad con los siguientes niveles y grados de protección que se describen a continuación:
  - a. Nivel 1, que comprende los edificios incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
  - b. Nivel 2, que comprende los Bienes de Interés Monumental.
  - c. Nivel 3, que se corresponde con aquellos edificios de interés arquitectónico y tipológico. Dentro de este nivel se establecen las siguientes categorías:
    1. Categoría A. Edificios Singulares.
    2. Categoría B. Edificios de Interés Etnológico.
    3. Categoría C. Edificios de Interés Industrial-Científico.
    4. Categoría D. Arquitectura Tradicional.
  - d. Nivel 4, que comprende a los edificios de interés ambiental.
  - e. Nivel 5, que garantiza la conservación de los elementos singulares que justifican la inclusión en este régimen.

Artículo 9.4.7. Alteraciones de los niveles de catalogación de la sección segunda del Catálogo de Elementos Protegidos de San Fernando.

1. Si la pretensión de modificación de la ficha de catálogo afecta al nivel de protección del inmueble, deberá redactarse una Modificación Puntual del documento de planeamiento al que pertenece la ficha de Catálogo, en su tramitación deberá contarse con informe de la Consejería competente en materia de Cultura.
2. No será necesaria la modificación del Plan General para alterar el grado de protección de las edificaciones incluidas en el Catálogo sin afectación al nivel de protección, siempre que la misma se ajuste a las siguientes limitaciones:
  - a. En el caso de los Niveles 2, 3 y 4, la decisión se adoptará motivadamente por el Ayuntamiento, previa apertura de trámite de información pública e informe vinculante de la Consejería de Cultura. La ampliación de las intervenciones alcanzará hasta la admisión del grado de rehabilitación y reforma menor, no pudiéndose superar estas intervenciones.
  - b. La alteración del grado de intervención únicamente podrá admitirse por una sola vez.

No obstante, la alteración del grado de intervención en los inmuebles catalogados con Nivel 1, se entenderá Modificación del Catálogo de Elementos Protegidos de San Fernando, siendo tramitada conforme a lo establecido en el apartado 1 anterior.

Artículo 9.4.8. Régimen de los bienes inmuebles protegidos de forma individualizada.

1. Las Edificaciones incluidas en el Nivel 1 se regulan por las Instrucciones Particulares de inscripción específica del Monumento en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, y en su defecto, por los criterios de Conservación y Restauración establecidos en el Título II de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y los Regímenes de Protección establecidos en el Título III, Capítulo III de la citada Ley.

Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en Edificaciones incluidas en el Nivel 1 o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción. Igualmente será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Edificaciones incluidas en el Nivel 1 y en sus respectivos entornos.



Las edificaciones incluidas en el Nivel 1, a los que no se les hubiera establecido individualmente el entorno, tendrán una zona de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

- a. Cincuenta metros en suelo urbano.
  - b. Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.
2. Las Edificaciones incluidas en los niveles 2, 3, 4 y 5 se regulan por las condiciones específicas del régimen de protección aplicable conforme a su ficha pormenorizada, al nivel de protección aplicable según lo previsto en esta Sección, así como, en su caso, a las Normas Particulares de la Zona de Ordenanzas aplicables y a las Condiciones Generales de los Títulos VI y VII.
  3. En las Edificaciones catalogadas sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de obras de intervención en edificios protegidos o dispuestas por orden de ejecución municipal, sea de conservación y/o rehabilitación. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Plan General.

Con la concesión de la licencia de obras, la Gerencia de Urbanismo podrá concretar en los casos de imprecisión o dudas, qué partes del edificio o elemento están afectadas por la protección del Catálogo Urbanístico para las Edificaciones incluidas en los niveles 3, 4 y 5 de la Sección Segunda.

4. En parcelas en las que se localicen Edificaciones incluidas en el Catálogo Urbanístico de Elementos Protegidos de San Fernando, Sección Segunda (Edificaciones de Interés), no serán aplicables las determinaciones relativas a las alturas señaladas en los Planos de Ordenación Pormenorizada cuando exista disconformidad de las mismas con el número de plantas con que cuente la edificación protegida en la realidad, salvo que por determinación expresa en la ficha individualizada se establezca la voluntad del Plan de alterar la altura actual.
5. Se prohíbe la contaminación visual o perceptiva, entendiéndose como tal, aquella intervención, uso o acción en la Edificación catalogada que degrade los valores del mismo, tales como las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción; las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos; las instalaciones necesarias para telecomunicaciones; la colocación de rótulos, señales y publicidad exterior; la colocación de mobiliario urbano; y la ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

Estos elementos deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas y su Catálogo Urbanístico. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, y las compañías concesionarias de líneas de teléfonos o de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos aditamentos.

6. Los deberes de conservación y rehabilitación de los edificios incluidos en el Catálogo Urbanístico de Elementos Protegidos de San Fernando, Sección Segunda (Edificaciones de Interés), se regula por lo dispuesto en el Título II de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía para el Nivel 1; y según lo dispuesto en el Capítulo III del Título Tercero de estas Normas, y específicamente por lo establecido en los Artículos 3.3.4, 3.3.7, 3.3.10, 3.3.11y 3.3.17, para el resto de los niveles.

La conservación, rehabilitación, protección y custodia de las edificaciones o elementos catalogados, en los términos previstos en las presentes Normas, se declara de utilidad pública.

7. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en las edificaciones catalogadas se realizarán bajo la dirección y supervisión de técnicos y Administraciones competentes a tenor de la normativa a aplicar. Para los proyectos sobre edificaciones catalogadas habrá que presentar la documentación específica requerida en estas normas para intervención en edificaciones protegidas con independencia de la documentación necesaria para solicitar la licencia de obras.
8. No podrá otorgarse licencia de demolición total para las edificaciones catalogadas. Tampoco podrá otorgarse la anterior licencia para las edificaciones que estén siendo objeto de un procedimiento tendente a su inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz o inclusión en el Catálogo Urbanístico.

#### Artículo 9.4.9. Régimen de Intervenciones admisibles según el Nivel de protección

1. Con carácter general, y salvo determinación en contrario en su ficha respectiva, en los edificios incluidos en el Catálogo sólo se permitirán las siguientes obras:
  - a. En el Nivel 1: Las de conservación, consolidación y restauración, salvo lo dispuesto por las Instrucciones Particulares de inscripción específica del Monumento en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz o la Administración competente en materia de patrimonio histórico.
  - b. En el Nivel 2: Las de conservación, consolidación y de restauración.
  - c. En el Nivel 3: Las de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación. En casos excepcionales se permitirán las de renovación parcial con conservación tipológica.
  - d. En el Nivel 4: Las obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y las de renovación parcial con conservación tipológica y conservación de fachada.
  - e. En las edificaciones con aspectos o elementos singulares protegidos (Nivel 5) se permitirán las actuaciones de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, y obras de renovación parcial con conservación de dichos elementos.

2. En todos los casos se permitirán actuaciones constructivas con sistemas actuales que supongan una mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble, respetando siempre los valores patrimoniales objeto de la protección.
3. En todas las edificaciones incluidas en el Catálogo Urbanístico, las intervenciones generales establecidas con carácter general en el apartado 1 anterior para cada nivel de protección, quedarán limitadas por las específicas que aparezcan en la ficha del Catálogo referidas a cada inmueble, y que concretan el régimen de protección.

#### Artículo 9.4.10. Condiciones comunes a todos los niveles de protección

1. Condiciones de parcelación.
  - a. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo 9.4.6 no podrán ser objeto de segregación.
  - b. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:
    1. Las parcelas con Niveles 1, 2 y 3 nunca podrán agregarse, excepto con aquellas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada, un conjunto edificatorio de carácter unitario, y así lo establezca la ficha individualizada.
    2. Las parcelas con Nivel 4 y 5 podrán agregarse siempre que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
2. Condiciones de uso.
  - a. El régimen de los usos urbanísticos admisibles en las edificaciones protegidas se ajustarán a lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares de la Zona de Ordenanzas en el que se localicen. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha de la edificación en el Catálogo Urbanístico prohibiese o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de zona. En todo caso, en los bienes catalogados no se permitirá la realización de cualquier actividad o uso que pueda suponer peligro para la pérdida o deterioro de los valores que se protegen.
  - b. Las edificaciones catalogadas, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las presentes Ordenanzas. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.

3. Condiciones de edificación.
  - a. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo Urbanístico prevalecerán sobre las correspondientes a la zona de ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.
  - b. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la zona donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de catalogación.
  - c. En ningún caso se admitirán intervenciones parciales que tengan como único objeto la ampliación de volúmenes, salvo que la edificación haya sido objeto de rehabilitación y la ficha individualizada y la zona de ordenanza lo contemple.
4. Supletoriamente, para lo no regulado por estas normas de protección, se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

#### Artículo 9.4.11. Mantenimiento de los edificios catalogados

1. Las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes integrantes de la Sección Segunda del Catálogo Urbanístico tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de los valores expuestos en las fichas individualizadas.
2. Las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes integrantes de la Sección Segunda del Catálogo Urbanístico deberán velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada de los edificios catalogados. Las barandas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, ya sea en fachada interior o exterior, deberán mantener la homogeneidad prevista en el proyecto de construcción o acordada por la propiedad o comunidad de propietarios. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos.

Queda prohibida la alteración de dicha composición arquitectónica, salvo en el caso de actuaciones destinadas a restituir el orden arquitectónico alterado en los edificios catalogados.

3. Restituir el orden arquitectónico alterado en las edificaciones catalogadas significa llevar a cabo una recuperación documentada de todos los elementos arquitectónicos, decorativos y cromáticos originarios de la misma y una reordenación de los elementos de identificación que formen parte de la unidad del local o parte del edificio para la que se solicita la licencia. No obstante, será obligatoria la retirada de cualquier elemento obsoleto.

4. A la entrada en vigor del presente Plan, en las edificaciones catalogadas la restitución del orden arquitectónico alterado será requisito necesario para la obtención de licencia de obra mayor.
5. Cuando sea inviable volver al estado original por razones estrictamente estructurales, restituir el orden arquitectónico alterado significará dotar a la fachada, puntualmente alterada, de una configuración de composición que armonice de nuevo el conjunto, aproximándolo en lo posible a la composición general de origen. Esta obligación también será requisito necesario para la obtención de:
  - a. Licencia ambiental o de la actividad.
  - b. Licencias para actuaciones que impliquen el uso del paisaje urbano, como la colocación de carpintería y persianas, rótulos indicadores, toldos, instalaciones de aire acondicionado, aparatos de alarma, iluminación artificial, etc.
6. Cualquier actuación de rehabilitación deberá prever todos los requerimientos que actualmente son necesarios para el buen funcionamiento y uso paisajístico del edificio, en particular, la previsión de la ubicación de conductos, aparatos y demás elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, como por ejemplo preinstalación de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableados, etc. y la situación de los elementos de identificación. A este efecto, se adjuntará un anexo específico a la memoria del proyecto, acreditando el cumplimiento a priori de esta normativa y la integración del edificio proyectado en el paisaje urbano.
7. Cuando se trate de la resolución de expedientes de licencia de obras de restauración o rehabilitación, el Ayuntamiento denegará aquellas solicitudes que se basen en proyectos que no se adapten al ambiente arquitectónico en el que se integran, que rompan con la armonía del paisaje o que desfiguren las perspectivas del conjunto urbano.

## SECCION VI. ESPACIOS LIBRES DE INTERÉS

### Artículo 9.4.12. Régimen de la Sección de Espacios Libres de Interés.

1. El Plan General protege los Espacios Libres de Interés identificados en el Catálogo Urbanístico y que se corresponden con los de mayor significado patrimonial y de la evolución histórica de la ciudad y por ello, considerados elementos integrantes de su Patrimonio Cultural Urbano.
2. Los Espacios Libres de Interés se incluyen en el Catálogo Urbanístico Periférico del Plan General en su Sección Tercera; ésta se organiza de conformidad con los siguientes niveles de protección que se describen a continuación:
  - a. Nivel 1, correspondiente a los Jardines Históricos y de Interés Botánico.
  - b. Nivel 2, correspondiente a los Espacios Libres de Interés Urbano.

Artículo 9.4.13. Régimen de protección de los Espacios Libres de Interés.

1. Los Espacios Libres de Interés, tanto de Nivel 1 como del Nivel 2, se regulan por lo dispuesto en el presente artículo.
2. No obstante lo anterior, en el caso de los Jardines del Almirante Cristóbal Colón, la presente regulación se entiende complementaria de las Instrucciones Particulares de su inscripción específica en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz o la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
3. El ámbito de los Espacios Libres de Interés, a los efectos de su adecuada protección, incluye tanto el espacio libre de uso público como los inmuebles edificados que lo conforman.
4. La parcela o parcelas que constituyen el espacio libre de uso público se mantendrán inalterables.
5. Las parcelas edificables que conforman la delimitación de los Espacios Libres de Interés deberán mantener su composición arquitectónica, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.4.11, salvo que se encuentren en el régimen de fuera de ordenación.
6. Las intervenciones que se realicen sobre los Espacios Libres de Interés incluidos en el Catálogo Urbanístico deberán mantener la estructura básica de los mismos, los elementos singularizados en las fichas individualizadas, tanto de mobiliario urbano como de arbolado. En ellos se prohíbe la ejecución de aparcamientos subterráneos.
7. Los proyectos de reurbanización que se formulen sobre los espacios urbanos catalogados se tramitarán como Proyectos de Urbanización regulados en la legislación urbanística. Se exigirá la redacción de un único proyecto que establezca criterios homogéneos, aún cuando su ejecución pueda plantearse de forma faseada. Estos proyectos asegurarán la supresión de todo tipo de barreras arquitectónicas.
8. Se deberá garantizar la participación ciudadana en las decisiones relativas al diseño y a los elementos del mobiliario urbano del espacio protegido. La remodelación del trazado y del mobiliario urbano deberá realizarse en consonancia con su carácter monumental, singular o simbólico para conseguir una imagen unitaria expresiva de su origen bajo las siguientes premisas: potenciar el sentido unitario del conjunto espacial y fomentar el carácter de estancia y paseo público.

SECCION VII. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Artículo 9.4.14. Régimen de la Sección de los Yacimientos Arqueológicos.

1. Se incluyen en el Catálogo Urbanístico de Protección, en la Sección Cuarta, los yacimientos arqueológicos y ámbitos de protección arqueológica incluidas en la

Carta Arqueológica Municipal. Se trata de las zonas, lugares o parajes donde existen o es presumible que existan, en la superficie o en el subsuelo, en las aguas interiores, en el mar territorial o en la plataforma continental, bienes inmuebles o muebles (elementos geológicos y paleontológicos) de carácter histórico relacionados con la historia de la humanidad, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos y que son susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, y a los que les será aplicable lo establecido por la Carta Arqueológica o la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. De igual modo, se incluirán en el Catálogo Urbanístico aquellas parcelas, que durante la vigencia de este plan general, se hallan encontrado restos arqueológicos y sean reconocidos como tal por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, así como los que se incluyan en la revisión de Carta Arqueológica Municipal que se apruebe legalmente.
3. El presente Plan General establece cuatro niveles de protección de los Yacimientos que se señalan en el artículo 9.4.16.
4. Todas las parcelas a que se hace referencia en el apartado 1 anterior se consideran como incluidas en el Catálogo Urbanístico del presente Plan, siendo susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en el Art. 47, 48, 49 y 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 9.4.15. Normas generales de protección de los Yacimientos Arqueológicos.

1. La ejecución de obras que afecten al subsuelo de los yacimientos arqueológicos y ámbitos de protección arqueológica estarán sujetas a lo establecido en la Carta Arqueológica Municipal, recogida en el Catálogo Urbanístico en su Sección Cuarta, así como lo dispuesto por el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por Decreto 168/2003 el 17 de junio.
2. La intervención arqueológica previa se realizará por técnico competente, mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos, ejecución de sondeos y calicatas, etc., y se concretará en un informe arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras. Este informe previo contemplará el desarrollo, alcance y duración en el tiempo de las intervenciones arqueológicas en función del nivel de protección y la situación real de cada caso.
3. Si el informe arqueológico prevé la existencia de vestigios, la excavación arqueológica que se estime necesaria será supervisada por técnico competente, y deberá contar con las aprobaciones preceptivas. En función de los restos hallados podrán optarse por su traslado a otro lugar, o por su conservación "in situ". En este último caso, y según las características del hallazgo, éste podrá:
  - a. Integrarse en el sótano de la edificación.

- b. Permanecer enterrado bajo una cimentación flotante, suprimiendo el sótano si es necesario.
- c. Ser conservado al aire libre, considerando no edificable la parcela si es preciso.

#### Artículo 9.4.16. Niveles de Protección Arqueológica

1. Nivel 1. Yacimientos de Protección Integral. Los Yacimientos de Protección Integral son aquellos bienes arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural. Es especialmente significativo, en este caso, la relevancia en el contexto supramunicipal (regional e incluso nacional) de los mencionados elementos del Patrimonio Arqueológico.

Se aplicará en aquellas áreas de conservación preferente que no deben quedar afectadas por ningún tipo de obra o modificación en el uso del suelo.

Los criterios para su definición pueden ser variados y tomados de forma aislada o conjunta: excepcional estado de conservación, singularidad histórica, imposibilidad técnica de abordar con rigor y garantías las intervenciones arqueológicas que requeriría para su "conservación documental" etc.

Medidas y determinaciones propuestas, tales como la desviación de las afecciones de esas zonas concentrándolas en otras áreas (imposibilitando la ocupación del subsuelo para uso de garajes, desviando la reforestación a otras zonas, proponiendo modificaciones alternativas a los proyectos de infraestructuras, etc.)

Los yacimientos arqueológicos que se incluyen dentro del Nivel 1 de protección son los siguientes:

1. Batería Alta (incluido Carta Arqueológica)
2. Batería de Aspiroz (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
3. Batería de Gallineras (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
4. Batería de La Independencia (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
5. Batería de La Unión (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
6. Batería de Los Ángeles (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
7. Batería de los Intrépidos (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
8. Batería de San Carlos del Arsenal de la Carraca (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)



9. Batería de San Carlos de la Población Naval de San Carlos (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
10. Batería de San Fernando (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
11. Batería de San Francisco (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
12. Batería de San Genís (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
13. Batería de San José (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
14. Batería de San José de Bausel (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
15. Batería de San Judas (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
16. Batería de San Melitón de La Calavera (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
17. Batería de San Pedro (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
18. Batería de San Ramón (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
19. Batería de Santa Lucía (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
20. Batería de Santa Rosa (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
21. Batería de Santa Teresa (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
22. Batería de Ureña (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
23. Batería de Urrutia (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
24. Batería del Lazareto (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
25. Bacteria del Ocio (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
26. Batería Doctrinal (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
27. Batería Dolores (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
28. Campo del Gayro (incluido Carta Arqueológica)
29. Castillo de La Alcantarilla (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
30. Castillo de San Romualdo (incluido Carta Arqueológica)
31. Castillo de Sancti Petri (incluido Carta Arqueológica)
32. Hornos de Torre Alta (incluido Carta Arqueológica)

33. Pozo Alcudia (incluido Carta Arqueológica)
34. Reducto de Camposoto (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
35. Reducto del Cuerpo de Guardia de La Carraca (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
36. Reducto del Polvorín de Jesús y María (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
37. Reducto del Polvorín de San José (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
38. Reducto del Polvorín de Santa Bárbara (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
39. Reducto Inglés de Sancti Petri (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
40. Reducto Inglés Nº 01 (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
41. Reducto Inglés Nº 02 (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
42. Reducto Inglés Nº 05 (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
43. Reducto Inglés Nº 06 (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
44. Reducto Inglés Nº 09 (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
45. Reducto Inglés Nº 10 (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
46. Reducto Inglés Nº 11 (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
47. Reducto Inglés Nº 14 (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
48. Reducto Inglés Nº 15 (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
49. Reducto Inglés Nº 16 (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
50. Reducto Inglés Nº 22 (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
51. Reducto Portugués Nº 03 (BIC - Decreto del 22 de Abril de 1949)
52. Torrealta (incluido Carta Arqueológica)

El Nivel 1 también se aplicará a todos los bienes inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural o inscritos en el CGPHA en cualquiera de sus categorías, así como todos aquellos que adquiera algún tipo de protección por la administración autonómica con posterioridad a la aprobación de este PGOU.

2. Nivel 2. Yacimientos de Posible Integración. El Nivel 2 de protección es el asignado a aquellas parcelas donde se presupone la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable; y cuya

valoración tras la intervención arqueológica permitiría su posible integración en la trama urbana según su estado de conservación, y a consideración de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía a través de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

El Nivel 2 se aplicará a todos aquellos yacimientos arqueológicos catalogados cuyo porcentaje de destrucción sea inferior al 25% del total de su superficie conocida.

Los yacimientos arqueológicos que se incluyen en el Nivel 2 de protección son los siguientes:

1. La Almadraba (incluido Carta Arqueológica)
2. Avda. Constitución - Huerta del Contrabandista (incluido Carta Arqueológica)
3. Los Cargaderos (incluido Carta Arqueológica)
4. Casa Pepe (incluido Carta Arqueológica)
5. El Estanquillo (incluido Carta Arqueológica)
6. Entorno Castillo de San Romualdo (incluido Carta Arqueológica)
7. Eucaliptos (incluido Carta Arqueológica)
8. Fbricas (incluido Carta Arqueológica)
9. Gallineras (incluido Carta Arqueológica)
10. Granja Ardila (incluido Carta Arqueológica)
11. Hornos altos del Cerro de los Mártires (incluido Carta Arqueológica)
12. Residencial La Ermita (incluido Carta Arqueológica)
13. Río Arillo (incluido Carta Arqueológica)
14. Sancti-Petri (incluido Carta Arqueológica)
15. Sector III Camposoto (incluido Carta Arqueológica)

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier yacimiento arqueológico aparecido con posterioridad a la aprobación de este Plan General

3. Nivel 3. Yacimientos de Posible Conservación. El Nivel 3 de protección es el asignado a aquellas zonas de las que se poseen datos científicos que presuponen su notable importancia y la probabilidad de que una vez realizada la

excavación arqueológica, los restos descubiertos puedan ser conservados integral o parcialmente bajo cimentación.

Se trata de áreas en las que no sería factible inicialmente la puesta en valor de elementos, según los datos aportados por ejemplos próximos, pero sí se debe proceder a su conservación como hito histórico significativo o de conservación obligada.

El Nivel 3 de protección es el asignado a aquellas zonas donde los indicios arqueológicos no permiten aún determinar la importancia y características de una ocupación histórica anterior, presuponiendo un valor parcial de los restos conservados.

Este nivel se aplicará a todos los inmuebles incluidos en la denominada Zona Arqueológica 1 que se identifica en el artículo 9.4.18, así como a todos aquellos yacimientos arqueológicos catalogados cuyo porcentaje de destrucción sea superior al 25% pero inferior al 50% del total de su superficie conocida.

Los yacimientos arqueológicos que se incluyen en el Nivel 3 de protección son los siguientes:

1. Albardonero 24 (incluido Carta Arqueológica)
2. Avda. de la Constitución 1 (incluido Carta Arqueológica)
3. Batallones de Marina (incluido Carta Arqueológica)
4. Campo de Hockey (incluido Carta Arqueológica)
5. Caño de Sancti Petri (incluido Carta Arqueológica)
6. Casa de Soto (incluido Carta Arqueológica)
7. Cerro de la Batería (incluido Carta Arqueológica)
8. Convento del Carmen (incluido Carta Arqueológica)
9. Entorno subacuático del Castillo de Sancti Petri (incluido Carta Arqueológica)
10. Observatorio Astronómico - Heredad de Torre Alta (incluido Carta Arqueológica)
11. Pago del Retamarillo (incluido Carta Arqueológica)
12. Pery Junquera II (incluido Carta Arqueológica)
13. Playa de Camposoto - Playa del Castillo (incluido Carta Arqueológica)

14. Polígono de Tiro Janer (incluido Carta Arqueológica)
15. Punta del Boquerón (incluido Carta Arqueológica)
16. Residencial La Ermita (incluido Carta Arqueológica)
17. Residencial La Milagrosa
18. Residencial Parque Natural (incluido Carta Arqueológica)
19. Salina San Cayetano (incluido Carta Arqueológica)
20. Parte de la Salina Tres Amigos (incluido Carta Arqueológica)
21. Villa Maruja

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier yacimiento arqueológico aparecido con posterioridad a la aprobación de este Plan General.

4. Nivel 4. Documentación Arqueológica y Posible Remoción de Restos. Se asigna el Nivel 4 de protección a los restantes lugares del término municipal de San Fernando no incluidos en los apartados anteriores que se identifican como yacimientos en la Carta Municipal y en la Sección Cuarta del Catálogo Urbanístico. Se trata de zonas en las cuales, a pesar de no existir evidencias superficiales de poblamiento en la totalidad de su perímetro, la ejecución de obras podría suponer la pérdida o destrucción de bienes muebles o inmuebles pertenecientes al Patrimonio Histórico no evaluados al día de hoy.

Este nivel se aplicará a todos los inmuebles incluidos en las Zonas 2, 3 y 4, así como a todos aquellos yacimientos arqueológicos catalogados cuyo porcentaje de destrucción sea superior al 50% pero inferior al 75% del total de su superficie conocida.

Los yacimientos arqueológicos terrestres que se incluyen dentro de este nivel de protección son los siguientes:

1. Albardonero 63 (incluido Carta Arqueológica)
2. Antonio López (incluido Carta Arqueológica)
3. Ardila (incluido Carta Arqueológica)
4. Campo del Gayro (incluido Carta Arqueológica)
5. Casería de Ossío (incluido Carta Arqueológica)
6. Centro Atlántida (incluido Carta Arqueológica)
7. El Canal I (incluido Carta Arqueológica)

8. El Canal II (incluido Carta Arqueológica)
9. Fbricas (incluido Carta Arqueológica)
10. Huerta de la Compañía (incluido Carta Arqueológica)
11. Huerta de Sopranis (incluido Carta Arqueológica)
12. Huerta de Suraña (incluido Carta Arqueológica)
13. Huerta del Tesoro (incluido Carta Arqueológica)
14. La Marquina (incluido Carta Arqueológica)
15. Luis Milena I (incluido Carta Arqueológica)
16. Núñez (incluido Carta Arqueológica)
17. Pery Junquera I (incluido Carta Arqueológica)
18. Puente Zuazo (incluido Carta Arqueológica)
19. Salina Sagrado Corazón (incluido Carta Arqueológica)
20. Salina Tres Amigos (incluido Carta Arqueológica)

De igual modo, este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier yacimiento arqueológico aparecido con posterioridad a la aprobación de este Plan General.

Artículo 9.4.17. Régimen de Intervenciones admisibles según el Nivel de protección

1. En el Nivel 1 no se permitirá actuación alguna sobre los inmuebles a excepción de aquellas encaminadas a la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos.
2. En el Nivel 2, cualquier acto de uso del suelo y subsuelo se condiciona a la realización de una intervención arqueológica previa. La intervención arqueológica deberá asegurar el estudio de la secuencia estratigráfica y establecer las medidas adecuadas que hagan compatible el proyecto de obras con la conservación del patrimonio arqueológico inmueble.

La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en aquellas áreas protegidas con el Nivel 2 estará supeditada a la presentación de un informe con los resultados de la mencionada intervención arqueológica, con el correspondiente visado de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con cargo a los presupuestos previstos en el Reglamento de

Actividades Arqueológicas, aprobado según Decreto 168/2003, de 17 de junio. Dichas intervenciones serán ejecutadas por un técnico-arqueólogo, con cargo a la legislación vigente y estarán sujetas, en todo caso, a la aprobación de un Proyecto de Intervención Arqueológica por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

La excavación arqueológica a realizar en un inmueble protegido con el nivel 2 abarcará como mínimo un porcentaje del 25% de la superficie edificable y profundizará como mínimo hasta la cota máxima prevista por el proyecto de obra. Todas las excavaciones arqueológicas a las cuales se refieren los apartados anteriores contemplarán la realización como mínimo un sondeo estratigráfico de 4 mts<sup>2</sup> (2 x 2 mts) porcada 100 mts<sup>2</sup> o fracción de la superficie edificable y profundizará hasta el agotamiento de la secuencia estratigráfica.

En caso de documentación de restos inmuebles de notable interés arqueológico durante el transcurso de la excavación a la que se refieren los apartados anteriores, los técnicos municipales competentes en materia de Patrimonio Cultural elevarán a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía una propuesta de compatibilización del proyecto de obra con la conservación de dichos restos. Por último, la desafección o no desafección de los espacios diagnosticados arqueológicamente se referirá exclusivamente a la superficie a edificar en el proyecto constructivo correspondiente.

3. En el Nivel 3, la concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo estará supeditada a la presentación de un informe con los resultados de una intervención arqueológica, con el correspondiente visado de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Dichas intervenciones serán ejecutadas por un técnico-arqueólogo, con cargo a la legislación vigente y estarán sujetas, en todo caso, a la aprobación de un Proyecto de Intervención Arqueológica por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Las intervenciones arqueológicas a realizar en inmuebles protegidos con Grado 3 serán Prospecciones Arqueológicas con Sondeo Estratigráfico.

La mencionada Prospección Arqueológica con sondeo Estratigráfico a realizar en un inmueble protegido con el nivel 3 abarcará como mínimo un sondeo estratigráfico manual de 4 mts<sup>2</sup> (2 x 2 mts) por cada 100 mts<sup>2</sup> o fracción de la superficie edificable y profundizará como mínimo hasta el agotamiento de la secuencia estratigráfica.

En caso de documentación de restos inmuebles de notable interés arqueológico durante el transcurso del sondeo arqueológico, los técnicos competentes en materia de Patrimonio Arqueológico decidirán la necesidad de realizar nuevas intervenciones arqueológicas y, en su caso, modificar el grado de protección a dicho inmueble. Por último, la desafección o no desafección de los espacios diagnosticados arqueológicamente se referirá exclusivamente a la superficie a edificar en el proyecto constructivo correspondiente.

4. En el Nivel 4, el otorgamiento de la licencia de obras estará condicionada a la emisión de un informe arqueológico por parte de los técnicos competentes en materia de Patrimonio Arqueológico, los cuales determinarán, si se diera el caso, el índice de riesgo de pérdida o destrucción y las medidas correctoras a aplicar. Como consecuencia de dicho informe puede establecer la realización de una intervención arqueológica previa consistente en un Control Arqueológico de movimientos de tierra.

En caso de hallazgos de restos arqueológicos durante el control o la vigilancia arqueológicas del movimiento de tierras, será requisito indispensable su notificación inmediata a los técnicos de la Consejería de Cultura, quienes determinarán en última instancia la paralización preventiva de las obras con el objeto de aplicar, si fuese necesario, nuevas medidas arqueológicas correctoras al respecto.

#### Artículo 9.4.18. Zonificación del término a los efectos de Protección Arqueológica

El presente Plan General asume la zonificación arqueológica del término de San Fernando incluida en la Carta Arqueológica Municipal aprobada. Los cuatro ámbitos se describen en el Anexo del Plan relativo al Catálogo de Elementos Protegidos conforme a la citada Carta Arqueológica.

#### Artículo 9.4.19. Tipos de Intervención Arqueológicas

Se entiende por Intervenciones Arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterradas, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico.

La tipología de las actividades arqueológicas propuestas como cautela en aquellas obras que generen movimiento de tierra, viene definida en los Artículos 2 y 3 del Título I del Reglamento de Actividades Arqueológicas, según el Decreto 168/2003, de 17 de junio, pp. 16.137 y 16.138, publicado en el BOJA nº 134, de 15 de julio de 2003.

#### Artículo 9.4.20. Régimen de hallazgos casuales.

1. La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.
2. La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas,



podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización. En caso de que resulte necesario, la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.
4. La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados "in situ", lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones. Asimismo, los hallazgos casuales muebles deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.
5. La persona que descubra y la propietaria del lugar en que hubiere sido encontrado el objeto o los restos materiales tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, la cual se realizará de conformidad con lo establecido por el artículo 80 de la Ley de Expropiación Forzosa, distribuyéndose entre ellas por partes iguales. Si fuesen dos o más las personas descubridoras o propietarias se mantendrá igual proporción.
6. En ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en las áreas de Yacimientos Arqueológicos.

#### CAPÍTULO V. MEDIDAS CORRECTORAS Y CONDICIONANTES AMBIENTALES DERIVADOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

Artículo 9.5.21. Medidas Ambientales protectoras y Condicionantes Ambientales derivados del Estudio de Impacto Ambiental.

Serán de aplicación en el presente Plan General y así quedan recogidas en el presente capítulo las medidas correctoras y protectoras, así como los condicionantes ambientales que se derivan del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando.

1. Las medidas ambientales protectoras y correctoras se dividen en:
  - a. Medidas correctoras genéricas
  - b. Medidas correctoras y protectoras específicas
2. Además de las medidas correctoras establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental serán de aplicación las medidas recogidas en el Programa de control y vigilancia de la Declaración Previa de Impacto Ambiental y las Medidas de control y seguimiento y las recomendaciones a considerar en los procedimientos de

prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del Planeamiento establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

#### Artículo 9.5.22. Medidas Correctoras Genéricas.

##### 1. Buenas Prácticas:

- a. Se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.
- b. Deberá elaborarse y aprobarse, en coordinación y asesoramiento con los servicios forestales de la Consejería de Medio Ambiente, los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales.
- c. Todos los proyectos de las obras que afecten a cauces de agua, sean estos continuos o discontinuos, deberán ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica.
- d. La red de saneamiento de los nuevos desarrollos será preferentemente de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a estaciones depuradoras de aguas residuales.
- e. Durante la ejecución de obras de urbanización deberán aplicarse las siguientes medidas:
  - Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
  - La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
  - El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
  - Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.
  - Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible y en caso de imposibilidad se transplantarán, siempre que sea factible y aplicando todas las medidas técnicas necesarias, a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde se asegure su supervivencia, preferiblemente lo más cerca posible a su emplazamiento original.

##### 2. Medidas encaminadas a reducir el consumo energético y aumentar la eficiencia energética en el término municipal.

- a. Se recomienda la elaboración de una Ordenanza para el Fomento de las Energías Renovables y el Ahorro Energético. Dicha Ordenanza establecerá

las condiciones energéticas de los edificios a respetar por los proyectos constructivos y demás instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

- b. Los Edificios tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca su eficiencia energética.
- c. Iluminación Natural: en el diseño del edificio o construcción, la iluminación diurna será preferentemente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como una solución excepcional y de emergencia para las horas diurnas.
- d. Alumbrado Eléctrico: la instalación de Alumbrado eléctrico se diseñará utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para su destino. El alumbrado eléctrico de los nuevos espacios públicos se diseñará con criterios de ahorro energético y se utilizarán medios que garanticen una disminución del consumo eléctrico.

No se considera recomendable la utilización de lámparas de mercurio, por ser menos eficientes y constituir un residuo peligroso, para el alumbrado público de las nuevas zonas urbanas. La Ordenanza descrita contará con un calendario y un plan de actuación para sustituir y eliminar las lámparas de mercurio del alumbrado público de todo el término municipal.

- e. Se estudiará la viabilidad económica y técnica de las siguientes medidas:
  - Implantar farolas de iluminación de los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético.
  - Regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación).
  - Se recomienda la adopción de medidas en los proyectos y en la gestión del alumbrado público para reducir la contaminación lumínica y se recomienda prohibir el uso de cañones de luz o láseres, los anuncios luminosos y las lámparas de descarga a alta presión.
3. Medidas encaminadas a disminuir en general la afección sobre el ciclo del agua, en particular a reducir el consumo de agua y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos hídricos.
  - a. Se recomienda la elaboración de una Ordenanza para el Fomento del Ahorro de Agua. Dicha Ordenanza establecerá las condiciones de ahorro de agua en los edificios, zonas verdes y otros espacios públicos a respetar por los proyectos constructivos y demás instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

- b. Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido.

En relación a esta medida:

- a. Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
- b. El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble o triple sistema de descarga.
- c. Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto o cinco (5) atm. de presión.
- d. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua
- c. Se maximizará la superficie de parques y jardines con mínimas exigencias de agua y, caso de que fuera necesario, con sistemas de riego de alto rendimiento. Para ello las especies utilizadas en la jardinería deberán estar adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de xericidad propias de dicho clima.
4. Medidas encaminadas a ordenar la gestión de los residuos sólidos.
- El planeamiento de desarrollo facilitará la consecución de los objetivos de los Planes de Gestión de Residuos de carácter Supralocal dotando de zonas suficientes para la ubicación de los contenedores específicos.
  - El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberán contemplar la reserva de espacios para la implantación progresiva de la recogida selectiva de residuos.
5. Medidas para proteger la vegetación
- a. En los casos en los que la ejecución del Plan General afecte negativamente a formaciones vegetales de entidad, los instrumentos de desarrollo incorporaran un "Inventario Cartográfico de la Vegetación", en su caso, donde se identifique las vegetación de cierta importancia y en especial las formaciones arbustivas o arbóreas autóctonas. Este inventario ha de servir para adecuar la ordenación de los usos propuestos de manera que se respeten en su lugar el máximo número posible de pies arbóreos y manchas de matorral.

Contenido indicativo de los Inventarios Cartográficos de la Vegetación:

1. Delimitación del Área de Estudio, Objetivos, Metodología.
  2. Vegetación Potencial, Vegetación Actual.
  3. Inventario Sistemático de la Vegetación.
  4. Formaciones Recogidas en la Directiva Hábitats 92/43/CEE.
  5. Conclusiones.
  6. Memoria Descriptiva del Conjunto.
  7. Medidas Correctoras y de Integración.
  8. Cartografía a escala de detalle de:
    - Localización.
    - Fotografía aérea u ortofotografía, con delimitación del área.
    - Transectos realizados o cartografía de los puntos de muestro.
    - Tipo de Vegetación (por especie dominante o asociaciones).
    - Altura de la Vegetación y Grado de Cobertura.
    - Superposición de la Ordenación Propuesta sobre los Tipos de Vegetación.
    - Superposición de la Ordenación Propuesta con Medidas Correctoras y de Integración sobre los Tipos de Vegetación.
- b. Los espacios libres que se desarrollen sobre estas zonas respetarán siempre que sea posible la vegetación preexistente y adoptarán soluciones de diseño tendentes a restaurar la vegetación climática.
- c. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de los sectores afectados, tales como pasos bajo nivel, pasillos vegetales, etc.
- d. Caso que se tengan irremediamente que desplazar pies arbóreos o arbustivos se hará dentro del ámbito cada Actuación por personal técnico cualificado.
- e. Durante la realización de las obras de ejecución se señalarán las zonas de maniobra y acceso de la maquinaria que en ningún caso podrán coincidir con estas zonas, salvo en los trabajos propios de adecuación.

### 3. Medidas específicas para la Conservación del camaleón

Se recomienda la puesta en marcha de un Proyecto de Delimitación de Zonas Críticas para la Conservación del Camaleón, en colaboración con otras Administraciones e Instituciones que abarque la totalidad del término municipal de San Fernando y que establezca las medidas necesarias para asegurar la conservación de la especie también en ámbitos ya antropizados.

#### Artículo 9.5.23. Medidas Correctoras y Protectoras Específicas

Estas medidas correctoras serán de aplicación con carácter específico en todas las actuaciones del Plan que incluyan los sectores así identificados por el Estudio de Impacto Ambiental.

#### 1. Actuaciones de ampliación del espacio urbano

- a. El EsIA determina que en los Sectores de Impacto moderados 1.1 R Residencial (incluido en el SUNS 01 Polvorines de Fadrilas) sobre la UAH 16.- S.S. Miguel, S. Gabriel y Tres Amigos se afectan pequeñas porciones de antiguas marismas hoy fuera de la influencia mareal y por tanto del Dominio Público Marítimo Terrestre que se encuentran incluso clasificadas como suelo urbano por el planeamiento vigente. Para minimizar este impacto se considera necesaria la aplicación de las siguientes medidas correctoras:

- Se protegerá la vegetación y, en especial, el matorral afectado por el uso residencial y de equipamientos integrándola en los Espacios Libres públicos o privados.
- En la composición vegetal de los Espacios Libres se optará por especies como las que indicativamente se presentan a continuación:

Porte arbóreo.-

Algarrobo.- *Ceratonia siliqua*

Alcornoque.- *Quercus suber*

Labiérnago.- *Phillyrea angustifolia*

Porte arbustivo.-

Salado.- *Limoniastrum monopetalum*

Taraje.- *Tamarix africana*

Acebuche.- *Olea europaea sylvestris*

Lentisco.- *Pistacia lentiscus*

Palmito.- *Chamaerops humilis*

Retama blanca.- *Retama monosperma*

Mirto.- *Myrtus communis*

Porte subarbusivo.-

Romero.- *Rosmarinus officinalis*

Torvisco.- *Daphne gnidium*

Candil.- *Aristolochia baetica*

Zarzaparrilla.- *Smilax aspera*

Porte herbáceo.-

Poa.- *Poa bulbosa*, *P. annua*

Trébol.- *Trifolium subterraneum*

Festuca.- *Festuca arundinacea*

*Agrostis stolonifera*

*Brachypodium phoenicoides*

- Aplicación vinculante de medidas de ahorro de agua y de energía en los usos de Edificación Residencial y Equipamiento comunitario con la finalidad de obtener una mayor eficacia y rendimiento de estos recursos.
  - El consumo de Agua en los sistemas de espacios libres a definir en el desarrollo de la actuación serán de tipo extensivo en todo caso, con uso en exclusiva de especies autóctonas. Los Sistemas de Espacios Libres dispondrán de los mecanismos correspondientes de ahorro de agua. Se empleará sistemas de riego que conlleven la minimización de la aspersión, empleándose en su caso sistemas de riego por exudación o goteo a fin de incrementar la eficacia y el ahorro del recurso. Siempre que sea posible se empleará el riego con agua reciclada y en último caso se empleará el riego con agua no potable. En el caso de necesidad de baldeo de los Viales interiores se empleará el sistema a alta presión, con una mayor eficacia en el resultado y disminución del consumo de agua, utilizando, siempre que sea posible, agua depurada o no potable.
  - Medidas para la prevención de los problemas hidrológicos.
- b. Para el resto de impactos Asumibles incluidos en este apartado se consideran suficientes las medidas enunciadas como genéricas. Los Sectores de Impacto y las actuaciones del Plan a los que hacen referencia son los siguientes:
- Sector 1.2 R Residencial sobre la UAH 22.- San Carlos:  
SUOT 01 La Casería
  - Sector 1.3 R Residencial sobre la UAH 24.- Núcleo urbano de San Fernando:  
SUOT 01 La Casería

- Sector 1.4 R Residencial sobre la UAH 25.- Rururbano de Ossío:  
SUNS 01 Polvorines de Fadrucas  
SUOT 01 La Casería
- Sector 1.5 R Residencial sobre la UAH 27.- Zona Industrial de la Bahía:  
SUOT 01 La Casería
- Sector 1.6 R Residencial sobre la UAH 29.- Polígono de Tiro Janer y Arsenal de Fadrucas:  
SUNS 01 Polvorines de Fadrucas
- Sector 1.10 EL Espacios Libres sobre la UAH 14.- Marismas de Isla Verde y la Bahía.:  
SUOT 01 La Casería  
SG EL PS 1.1 Frente litoral Bahía de Cádiz
- Sector 1.11 EL Espacios Libres sobre la UAH 16.- S. S. San Miguel, S. Gabriel y Tres Amigos:  
SUNS 01 Polvorines de Fadrucas  
SG EL PS 1.2 Frente Litoral Bahía de Cádiz

2. Actuaciones en suelo urbano no consolidado

a. Los Sectores de Impacto grado Moderados son los siguientes:

- Sector 2.1 R Residencial sobre la UAH 16.- S. S. San Miguel, S. Gabriel y Tres Amigos:  
ARI BS 02 Caño Herrera
- Sector 2.2 R Residencial sobre la UAH 17.- Marismas de Sancti Petri  
ARI GA 01 Puerto de Gallineras 1  
ARI GA 02 Puerto de Gallineras 2
- Sector 2.3 R Residencial sobre la UAH 19.- Marismas del Carrascón:  
ARI T 05 API 11 UE 56 PGOU 1992
- Sector 2.13 E Equipamientos sobre la UAH 19.- Marismas del Carrascón:  
ARI T05 API 11 UE 56 PGOU 1992



- Serán de aplicación, las medidas para proteger la vegetación y, en especial, el matorral afectado por el uso residencial y de equipamientos recogidas en el punto 1 anterior.
  - Se deberán aplicar tipologías edificatorias que resulten integradas en la trama urbana preexistente.
- b. Para el resto de impactos Asumibles se consideran suficientes las medidas enunciadas como genéricas.
- Sector 2.4 R Residencial sobre la UAH 22.- San Carlos:  
  
ARI CS 04 Calle Luís de Ossío  
ARI T07 API 13 PERI FSC PGOU 1992
  - Sector 2.5 R Residencial sobre la UAH 24.- Núcleo urbano de San Fernando:  
  
ARI CS 01 Calle Aurora - Calle Juan Sebastián Elcano  
ARI CS 03 Calle Santo Angel  
ARI CS 06 Calle Santo Angel - Callejón del Reverbero  
ARI CS 08 Plataforma sobre el ferrocarril  
AUNI CS 02 Reurbanización Plaza Casería del Infante  
ARI CR 01 Frente al puente de La Casería  
ARI RC 01 Prolongación Calle Araucaria  
ARI RC 02 Calle Olmos  
ARI RC 03 Calle Adelfas - Calle Araucaria  
ARI BA 01 Castillo de Olite  
AUNI RC 01 Calle Drago  
AUNI RC 02 Calle Chopos  
AUNI RC 06 Reurbanización Plaza de la Paz  
AUNI BZ 04 Mejora del frente de la Barriada Bazán al ferrocarril  
AIA 01 San José  
ARI MG 01 La Magdalena  
AIA 03 Campo de Fútbol Bazán  
ARI SE 01 Calle José Ramos Borrero  
ARI SE 05 Bateria Alta  
AUNI SE 02 Mejora de la calle Galera  
ARI CA 01 Calle Antonio Rodríguez  
ARI CA 02 Calle Cerro de los Ángeles  
ARI CA 05 Depósitos de agua  
ARI GA 01 Puerto de Gallineras 1  
ARI GA 02 Puerto de Gallineras 2
  - Sector 2.6 R Residencial sobre la UAH 25.- Rururbano de Ossío:  
  
ARI CS 02 Casería Oeste  
ARI CS 08 Plataforma sobre el ferrocarril

- Sector 2.7 R Residencial sobre la UAH 26.- Ocio Caño Herrera:  
ARI BS 01 Bahía Sur
  - Sector 2.8 R Residencial sobre la UAH 27.- Zona Industrial de la Bahía:  
ARI T 07 API 13 PERI FSC PGOU 1992  
ARI BS 02 Caño Herrera
  - Sector 2.9 R Residencial sobre la UAH 29.- Polígono de Tiro Janer y Arsenal de Fadrilas:  
ARI CA 06 Polígono de Tiro Janer
  - Sector 2.10 R Residencial sobre la UAH 30.- Rururbano de Camposoto:  
ARI T 04 API 10 UE 50 PGOU 1992  
ARI CA 04 La Albenda
  - Sector 2.11 R Residencial sobre la UAH 31.- Cerro de los Mártires:  
ARI CA 05 Camposoto
- c. Respecto al sector 2.6 R Residencial sobre la UAH 25, Rururbano de Ossio (ARI CS 02, ARI CS 08), se adoptarán las siguientes Medidas Correctoras referentes a la protección del camaleón:
- Los espacios libres, zonas verdes y de uso público serán diseñados siguiendo criterios que favorezcan la persistencia y recolonización por parte de la especie favoreciendo también con ello la biodiversidad general.
  - Se favorecerá la complejidad estructural del soporte vegetal.
  - Se potenciará la formación de todo tipo de setos - pantalla contra el viento y setos vegetales como lindes de caminos y/o propiedades.
  - Se suspenderá toda actividad constructiva durante los meses de mayor movilidad del camaleón (julio - octubre).
  - Se promoverá el componente arbóreo y arbustivo y la plantación de setos.
  - Solo en aquellos casos en que sea estrictamente inevitable, se procederá a la traslocación de la población de camaleones existente en ellas. En esos casos se valorará previamente la conveniencia de la traslocación y sus modalidades (temporal o permanente, parcial o

total), en función de la gravedad de la transformación para cada zona en concreto, de la disponibilidad de localidades adecuadas de destino, y de las posibilidades de recolonización de la misma área una vez finalizado el proceso de transformación. En cualquier caso, la traslación efectiva de la población deberá efectuarse siempre en la fecha más adecuada para cada caso, y el inicio del proceso de transformación tendrá lugar siempre una vez completado el proceso de traslación.

### 3. Actuaciones de regularización de asentamientos

Serán de aplicación, para los sectores de impacto asumibles las medidas enunciadas como genéricas así como las medidas de protección del camaleón expuestas en el apartado anterior 2.c para el sector 2.6 R Residencial sobre la UAH 25.- Rururbano de Ossío.

Los sectores con categoría de impacto Asumible son:

- Sector 3.2 R Residencial sobre la UAH 31.- Cerro de los Mártires  
SUS 03 Retamarillo
- Sector 3.6 V Viario sobre la UAH 31.- Cerro de los Mártires.  
SG Viario RV B11.4 y 11.5

### 4. Actuaciones de ampliación residencial de Camposoto

a. Para los sectores de impacto que alcancen la categoría de impacto Moderado, el planeamiento de desarrollo tendrá que incorporar un Estudio Paisajístico que asegure que las modificaciones o alteraciones del terreno se ajusten a la capacidad de absorción visual, no mermando la calidad visual del mismo. Esto se llevará a cabo mediante un Plan de Integración Paisajística cuyo contenido recomendado es el siguiente:

#### 1º Análisis paisajístico del Estado Preoperacional.

- 1.1. Características Visuales Básicas del ámbito de estudio.
- 1.2. Calidad y Fragilidad Visual.
- 1.3. Cartografía de Información.

#### 2º Diagnóstico e Integración paisajística de la Actuación

- 2.1. Descripción-Characterización de la actuación: Espacios Edificados y Espacios Verdes.
- 2.2. Diagnóstico: Elementos y componentes afectados.
- 2.3. Valoración de las afecciones: Identificación de puntos críticos.

3º Integración paisajística de la Actuación

- 3.1. Criterios y Recomendaciones Generales.
- 3.2. Criterios y Recomendaciones Relativos recuperación de la vegetación.
- 3.3. Criterios y Recomendaciones Relativos protección visual.
- 3.4. Criterios y Recomendaciones Relativos a la correcta fachadización hacia las infraestructuras relacionales de la actuación.

En relación a los Sectores de Impacto, los valorados como Moderados son:

- Sector 4.1 R Residencial sobre la UAH 31.- Cerro de los Mártires.  
SUNS 02 Camposoto
  - Sector 4.2 R Residencial sobre la UAH 32.- Glacis de Camposoto.  
SUNS 02 Camposoto
- b. Para el resto de impactos Asumibles se consideran suficientes las medidas enunciadas como genéricas. Los sectores de impacto son los siguientes:
- Sector 4.5 V Viario sobre la UAH 31.- Cerro de los Mártires.  
SG RVB6.4
  - Sector 4.6 V Viario sobre la UAH 32.- Glacis de Camposoto  
SG RV B6.4

5. Actuaciones de implantación de actividades económicas

Se consideran suficientes las medidas enunciadas como genéricas para los siguientes Sectores de Impacto de categoría Asumible:

- Sector 6.1 AE Actividades Económicas sobre la UAH 24.- Núcleo urbano de San Fernando:  
SUS 01 Ampliación de Fadrucas II

Artículo 9.5.24. Programa de control y vigilancia ambiental

Los instrumentos de desarrollo, Proyecto de urbanización y ejecución recogerán y desarrollarán las medidas aquí establecidas y en sus Estudios Económicos Financieros o en sus Presupuestos las partidas que cubran los costes originados por las mismas, recogidas tanto en el Programa de control y vigilancia ambiental de la

Declaración Previa de Impacto Ambiental del PGOU de San Fernando como en las Medidas de Control y Seguimiento del Estudio de Impacto Ambiental.

- Comprobación previa a la recepción de obras municipales y a la concesión de licencias, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.
- Control de polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos.
- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno, cauces y mar.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados a calles, solares y cauces.
- Mantener retenes de rápida intervención para reparaciones de urgencia de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable.
- Análisis frecuentes de los efluentes de las depuradoras, tanto aguas como lodos.
- Control de las mediciones automáticas de los sistemas de alcantarillado propuestos en los nuevos crecimientos de actividades económicas.
- Control del cumplimiento de las medidas de protección del camaleón.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames y fugas que puedan llegar a los cauces.
- Mediciones periódicas (in situ) de ruido por sonómetro en las vías principales y obras.
- Vigilancia sobre el cumplimiento de ordenanzas en lo referentes a sanidad, fachadas, carteles y letreros, riego de macetas, protección contra incendios, alumbrado público Normas Básicas de Edificación y Normas de Seguridad.

Artículo 9.5.25. Recomendaciones a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

Con carácter general en la Prevención Ambiental (Calificaciones Ambientales, Informes Ambientales o Evaluaciones de Impacto Ambiental) de los instrumentos de desarrollo, se contemplarán los siguientes aspectos aplicables en cada caso:

- La no alteración del régimen hídrico en los casos que se afecte a elementos como cauces y de que no se traten de actividades dirigidas a corregir o disminuir los riesgos de inundación.
- Los posibles efectos de las inundaciones sobre la instalación o actividad y de esta sobre las inundaciones.
- La minimización de la afección a las especies de interés ecológico o catalogadas.

- La incidencia paisajística de las acciones e Integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza.
- La prioridad de uso en los espacios libres de las especies arbóreas y arbustivas autóctonas.
- Posibles afecciones al patrimonio arqueológico e histórico.
- Medidas para minimizar al máximo el número de pies arbóreos a movilizar en cada caso y los movimientos de tierra a efectuar.
- La posible afección a las especies de interés especial o amenazadas de extinción y especialmente a las poblaciones locales de camaleón.

## TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:
  - a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
  - b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.
  - c. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior. En los Ámbitos de Planeamiento Diferido se requiere la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada de las áreas en las que se prevén operaciones integradas de reforma interior, que precisan la formulación de Planeamiento Especial, y en los que se fijan los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos. Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo del planeamiento general anterior, así como su gestión.
  - d. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
  - e. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

- f. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
  - g. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
  - h. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
  - i. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
  - j. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
  - k. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
  - l. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
  - m. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
  - n. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
  - o. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
  - p. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

- b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.
- d. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalles.
- e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

#### Artículo 10.1.2. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

- 1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación relativos a la Clasificación del Suelo Urbano con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
  - a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
  - b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a



los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

- c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: Clasificación y Categoría del Suelo Urbano y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.
  3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.
  4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :
    - a. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
    - b. Suelo Urbano no consolidado

#### Artículo 10.1.3. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.
2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías, Sectores del Suelo Urbano y Urbanizable, Sistemas Generales (O-04), y en los Planos de Ordenación Completa (O-06 y O-07).

#### Artículo 10.1.4. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.1. Carecer de urbanización consolidada por:
  - a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
  - b. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- 1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.
2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando:
  - a. Áreas de Reforma Interior. (ARI) para su ejecución sistemática, distinguiendo aquellas que se asumen pertenecientes al ámbito del planeamiento incorporado del Conjunto Histórico
  - b. Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos constituidas por áreas homogéneas de edificación en las que se incrementa el aprovechamiento incluidas en Áreas de Reparto. (AIA - ATA).
  - c. Áreas Homogéneas de Edificación con incremento de aprovechamiento sin delimitación de Área de Reparto (AIA).
  - d. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado (AUNI) e incluidas en Áreas de Reparto. Se trata de Actuaciones Simples (AS), que podrán ser de Equipamiento, de Espacios Libres y de Viario.
  - e. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a Áreas de Planeamiento Incorporado (API) que se adscriben a esta categoría de suelo por tratarse de actuaciones urbanísticas asumidas cuya ejecución se encuentra iniciada y no culminada en el momento de la entrada en vigor del presente Plan.

#### Artículo 10.1.5. División en Zonas de Ordenanzas

1. El Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XI de estas

Normas en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.

2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

Artículo. 10.1.6. Ámbitos de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior, las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos y las Áreas de Incremento de Aprovechamientos, siguientes para los que el Plan General establece su ordenación pormenorizada completa, sin perjuicio de la formulación de Estudio de Detalle cuando fuera preciso.
2. Las Áreas de Reforma Interior (ARI), para las que el Plan General establece la ordenación pormenorizada, son las siguientes:
  - A. En la Zona La Casería:
    1. ARI CS 01 Calle Aurora-Juan Sebastián Elcano
    2. ARI CS 02 Casería Oeste
    3. ARI CS 03 Santo Ángel
    4. ARI CS 04 Calle Luís de Ossío
    5. ARI CS 05 Calle Ricardo Isassi-Batalla del Ebro
    6. ARI CS 06 Calle Santo Ángel - Callejón del Reverbero
    7. ARI CS 07 Callejón de la Marina
  - B. En la Zona Reyes Católicos- El Cristo - El Barrero:
    8. ARI RC 01 Prolongación Calle Araucaria
    9. ARI RC 02 Calle Olmos
    10. ARI RC 03 Apertura de la calle Adelfas-calle Las Acacias
    11. ARI CR 01 Frente Puente de la Casería
    12. ARI CR 02 Calle Doctor Castroviejo
    13. ARI BA 01 Avenida Pery Junquera - calle Castillo de Olite

- C. En la Zona La Pastora:
  - 14. ARI PS 01 Estación de Autobuses
- D. En la Zona La Magdalena:
  - 15. ARI MG 01 La Magdalena
- E. En la Zona Santo Entierro- Manuel de Falla:
  - 16. ARI SE 01 Calle José Ramos Borrero
  - 17. ARI SE 02 Calle Barcaza-calle Bergantín
  - 18. ARI SE 03 Plaza Tercio Armada
  - 19. ARI SE 04 Calle Marqués de Villavicencio.
  - 20. ARI SE 05 Batería Alta
- G. En la Zona La Ardila:
  - 21. ARI AR 01 Calle Teniente de Navío Sarria
- H. En la Zona Camposoto:
  - 22. ARI CA 01 Calle Antonio Rodríguez
  - 23. ARI CA 02 Calle Cerro de los Ángeles
  - 24. ARI CA 04 La Albenda
  - 25. ARI CA 05 Camposoto
- I. En la Zona de Gallineras:
  - 26. ARI GA 01 Puerto de Gallineras 1
  - 27. ARI GA 02 Puerto de Gallineras 2
- J. En la Zona Ronda del Estero:
  - 28. ARI RE 01 Caño del Zaporito
- K. En la Zona Bahía Sur
  - 29. ARI BS 02 Caño Herrera

3 Las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos constituidas por áreas homogéneas de edificación en las que se incrementa el aprovechamiento incluidas en áreas de reparto son:

A.I.A (ATA). 01 San José

A.I.A (ATA) 02 San Marcos

A.I.A (ATA). 03 Campo de Fútbol Bazan

A.I.A. (ATA) 04 Buen Pastor

AIA (ATA) 05 Gallineras

AIA (ATA) 07 Calle Real-Luís de Milena

4. Las Áreas Homogéneas de Edificación de incremento de aprovechamiento sin delimitación de Área de Reparto (AIA) son las siguientes:

A.I.A. 06 Polígono Industrial Fadrilas

5. Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de las diferentes ámbitos del suelo urbano no consolidado coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos."

Artículo 10.1.7. Ámbitos de ordenación con Planeamiento Específico en Suelo Urbano

1. Los Ámbitos de Ordenación con Planeamiento Específico son los ámbitos territoriales en los que el presente Plan remite su ordenación pormenorizada y en detalle a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro o a uno anterior ya aprobado definitivamente en el momento de la entrada en vigor del mismo. Se distinguen Ámbitos de Ordenación Diferida y Ámbitos de Planeamiento Incorporado.
2. Ámbitos de Ordenación Diferida. Son los ámbitos territoriales que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada. El régimen del planeamiento de desarrollo diferido se realizará desarrollando las condiciones específicas de ordenación establecidas en las fichas correspondientes para cada sector o área de reforma interior de conformidad con las previsiones del Título I y II de estas Normas.
3. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API). Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo

aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de que, en su caso, realice alteraciones puntuales en la ordenación detallada.

#### Artículo 10.1.8. Ámbitos de ordenación diferida en Suelo Urbano No Consolidado

1. Los Ámbitos de Ordenación Diferida coinciden con las Áreas de Reforma Interior identificadas en el suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan remite su ordenación completa y detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro.
2. En las áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado, se elaborarán los Planes Especiales que se señalan a continuación, y cuyas determinaciones preceptivas se contienen en los planos de ordenación pormenorizada y en las fichas del Anexo de estas Normas Urbanísticas:
  - a. Plan Especial ARI CS 08 Plataforma sobre el ferrocarril
  - b. Plan Especial ARI CA 06 Polígono de Tiro Janer
  - c. Plan Especial ARI BS 01 Bahía Sur
  - d. Plan Especial ARI CA 03 Depósitos de Agua
3. En las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos que cuentan con una delimitación continua se deberá elaborar un Estudio de Detalle para la mejor ordenación volumétrica de la edificabilidad atribuida a las parcelas edificables."

#### Artículo 10.1.9. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano

1. Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API
2. Son Ámbitos de Planeamiento Incorporado los siguientes:
  - a. API.1 Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de San Fernando (API-01). El presente Plan General asume, las determinaciones urbanísticas de este Plan Especial, con las modificaciones que se especifican en el Artículo 11.1.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

Asimismo, en el ámbito del Conjunto Histórico, el Plan General asume, igualmente las siguientes Unidades de Ejecución identificadas y ordenadas pormenorizadamente en el citado documento de Plan Especial que tienen la consideración de Áreas de Reforma Interior y, como tal con la categoría de suelo urbano no consolidado:

- ARI.CH-01 AIP 7 Ordenación Plaza de Toros
- ARI CH-02 AIP8 Ordenación Área de Capitanía
- ARI.CH-03 AIP 9 Prolongación viario calle Batallones de Marina
- ARI.CH-04 AIP 14 Ordenación Plaza de Los Melones
- ARI.CH-05 AIP 16 Prolongación viario calle Menorca
- ARI.CH-06 AIP 17 Ordenación calle San Marcos I
- ARI.CH-07 AIP 19 Prolongación de viario calle Vestuario de Comedias
- ARI.CH-08 AIP 22 Apertura de viario calle Carmen I
- ARI.CH-09 AIP 22 Apertura de viario calle Carmen II

- b. En el suelo urbano consolidado, se delimitan los siguientes ámbitos territoriales respecto a los cuales se asumen los siguientes planeamientos de desarrollo del Plan General anterior:

API 02: PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR ZONA INDUSTRIAL I2

API 03: PLAN PARCIAL SECTOR 2 SAN JUAN BAUTISTA

API 04: PLAN PARCIAL SECTOR 3 CAMPOSOTO

API 05: PLAN PARCIAL SECTOR 4 LA MILAGROSA

API 06: PLAN PARCIAL SECTOR 5 INDUSTRIAL FADRICAS II

- c. En Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio:

Pertencen a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado con carácter transitorio, y hasta tanto se proceda a la culminación de las obras de urbanización, los siguientes Ámbitos de Planeamiento Incorporado que provienen del Plan General anterior:

ARI.T-01 API 07: UE 6 PGOU 1992

ARI.T-02 API 08: UE 44 PGOU 1992

ARI.T-03 API 09: UE 45 PGOU 1992

ARI.T-04 API 10: UE 50 PGOU 1992

ARI T-05 API 11: UE 56 PGOU 1992

ARI.T-06 API 12: UE 59 PGOU 1992

ARI.T-07 API 13: PERI FSC PGOU 1992

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado es el siguiente:
- a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que incorpore el Plan General. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Memoria de Ordenación así como en las presentes Normas Urbanísticas.
  - b. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.
  - c. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido salvo que en el Título XI de las presentes Normas se exprese la voluntad de alterarlas.
  - d. En el caso de discrepancia entre las determinaciones del planeamiento antecedente y las que incorpora el presente Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen. En todo caso prevalecerá lo dispuesto por el presente Plan General para el API correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.
  - e. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.
  - f. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbano que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la establecida en el documento asumido de planeamiento



pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado.

- g. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en el Suelo Urbano No Consolidado podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.
- h. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, la alteración de cualquiera de sus determinaciones requerirá la Modificación Puntual del Plan General, sin perjuicio de aquellos reajustes que puedan realizarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle conforme a las determinaciones de estas Normas establecidas en el Título II.

Artículo 10.1.10. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No consolidado.

1. Se trata de ámbitos territoriales del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.
2. En el suelo urbano se identifican dos tipos de actuaciones urbanizadoras no integradas:
  - a. Actuaciones Simples (de Viario, Espacios Libres o de Equipamiento).
  - b. Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta marginalidad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios públicos, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

Artículo 10.1.11. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística

1. A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

- 1.1. El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
- 1.2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:
  - a. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior. Se corresponden con los siguientes ámbitos de las Áreas de Reforma Interior de ejecución sistemática:
    - a. En la Zona La Casería:
      1. ARI CS 01 Calle Aurora-Juan Sebastián Elcano
      2. ARI CS 02 Casería Oeste
      3. ARI CS 03 Santo Ángel
      4. ARI CS 04 Calle Luís de Ossío
      5. ARI CS 05 Calle Ricardo Isassi-Batalla del Ebro
      6. ARI CS 06 Calle Santo Ángel - Callejón del Reverbero
      7. ARI CS 07 Callejón de la Marina
      8. ARI CS 08 Plataforma sobre el ferrocarril
    - b. En la Zona Reyes Católicos- El Cristo - El Barrero:
      9. ARI RC 01 Prolongación Calle Araucaria
      10. ARI RC 02 Calle Olmos
      11. ARI RC 03 Apertura de la calle Adelfas-calle Las Acacias
      12. ARI CR 01 Frente Puente de la Casería
      13. ARI CR 02 Calle Doctor Castroviejo
      14. ARI BA 01 Avenida Pery Junquera - calle Castillo de Olite

- c. En la Zona La Pastora:
  - 15. ARI PS 01 Estación de Autobuses
- d. En la Zona La Magdalena:
  - 16. ARI MG 01 La Magdalena
- e. En la Zona Santo Entierro-Manuel de Falla:
  - 17. ARI SE 01 Calle José Ramos Borrero
  - 18. ARI SE 02 Calle Barcaza-calle Bergantín
  - 19. ARI SE 03 Plaza Tercio Armada
  - 20. ARI SE 04 Calle Marqués de Villavicencio.
  - 21. ARI SE 05 Batería Alta
- g. En la Zona La Ardila:
  - 22. ARI AR 01 Calle Teniente de Navío Sarria
- h. En la Zona Camposoto:
  - 23. ARI CA 01 Calle Antonio Rodríguez
  - 24. ARI CA 02 Calle Cerro de los Ángeles
  - 25. ARI CA 03 Depósitos de Agua
  - 26. ARI CA 04 La Albenda
  - 27. ARI CA 05 Camposoto
  - 28. ARI CA 06 Polígono de Tiro Janer
- i. En la Zona de Gallineras:
  - 29. ARI GA 01 Puerto de Gallineras 1
  - 30. ARI GA 02 Puerto de Gallineras 2
- j. En la Zona Ronda del Estero:
  - 31. ARI RE 01 Caño del Zaporito

- k. En la Zona Bahía Sur:
  - 32. ARI BS 01 Fachada Este de Bahía Sur
  - 33. ARI BS 02 Caño Herrera
- l. En el ámbito del Conjunto Histórico:
  - 34. ARI.CH-01. AIP 7 Ordenación Plaza de Toros
  - 35. ARI CH-02. AIP 8 Ordenación Área de Capitanía
  - 36. ARI.CH-03. AIP 9 Prolongación viario calle Batallones de Marina
  - 37. ARI.CH-04. AIP 14 Ordenación Plaza de Los Melones
  - 38. ARI.CH-05. AIP 16 Prolongación viario calle Menorca
  - 39. ARI.CH-06. AIP 17 Ordenación calle San Marcos I
  - 40. ARI.CH-07. AIP 19 Prolongación de viario calle Vestuario de Comedias
  - 41. ARI.CH-08. AIP 22 Apertura de viario calle Carmen I
  - 42. ARI.CH-09. AIP 22 Apertura de viario calle Carmen II

En estos ámbitos, las unidades de ejecución coincidirán con la delimitación del área de reforma interior. No obstante, las áreas sujetas a Plan Especial de desarrollo podrán en su seno subdividir el ámbito en diversas unidades de ejecución de forma justificada.

- b. Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución, incluidas en Áreas de Reparto, el presente Plan posibilita el cumplimiento de los deberes básicos exigidos a los propietarios del Suelo Urbano no consolidado mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos, sin que sea obligatoria la ejecución sistemática. Las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos delimitadas son:

Áreas de Incremento de Aprovechamiento:

- AIA (ATA). 01 San José
- AIA (ATA) 02 San Marcos
- AIA (ATA). 03 Campo de Fútbol Bazan
- AIA (ATA) 04 Buen Pastor
- AIA (ATA) 05 Gallineras
- AIA (ATA) 07 Calle Real-Luís de Milena

Las parcelas incluidas en las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos se regulan por el régimen establecido en el artículo 10.2.7 de estas Normas.

- c. Las parcelas pertenecientes a áreas homogéneas de edificación a las que el presente Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior que quedan excluidas de ámbitos de unidades de ejecución y en las que no se procede a su inclusión en Áreas de Repartos, y cuya ejecución se realiza mediante actuación asistemática sin transferencias de aprovechamientos urbanísticos

La única Áreas Homogénea de Edificación de incremento de aprovechamiento sin delimitación de Área de Reparto (AIA) que se delimita se corresponde con la A.I.A. 06 Polígono Industrial Fadrilas, y su régimen se concreta en el artículo 10.2.8 de estas Normas.

- d. Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en esta categoría de suelo de urbano no consolidado se adscriben a las distintas Áreas de Reparto. Estas parcelas pueden ser objeto de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos si se localizan en un ámbito delimitado como Área de Transferencia; en otro caso, podrán adscribirse para su adquisición a la gestión de unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su Área de Reparto, sin perjuicio, de la aplicación de la expropiación u ocupación directa.
2. En los ámbitos de planeamiento incorporado del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.

## CAPITULO II. REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

### SECCIÓN I. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

#### Artículo 10.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuanta con los siguientes derechos:
  - a. La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
  - b. La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.

2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
  - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
  - b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
  - d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

#### Artículo 10.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:
  - a. Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.
  - b. Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - c. Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
  - d. La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
  - e. El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.
4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.
5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: los localizados en el Centro Histórico, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, e inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, dos años desde la entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.
6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

## SECCIÓN II. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## Artículo 10.2.3. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:
  - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
  - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
  - c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior. En caso de no estar la parcela incluida en la delimitación de área de reparto, el aprovechamiento subjetivo será coincidente con el 90% del aprovechamiento objetivo atribuido a la misma.
  - d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática a edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.
  - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

## Artículo 10.2.4. Régimen del Suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada diferida

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del área de reforma interior de forma genérica a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de



ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio. De no establecerse ningún plazo en las fichas correspondientes del Anexo; la Gerencia de Urbanismo determinará de forma bianual los Planes Especiales que deben formularse en los dos años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan.

2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

#### Artículo 10.2.5. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural. Áreas de Reparto. y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

- a. Áreas de Reforma Interior y Actuaciones urbanizadoras no integradas propuestas por el Plan General:

Área de Reparto	Ámbitos	A.M. (UA/M2)
AR 1	La Casería 1	0,6012
AR 2	La Casería 2	0,5116
AR 3	Reyes Católicos – El Cristo – El Barrero	0,6506
AR 4	La Pastora	1,1216
AR 5	La Magdalena	0,2405
AR 6	Santo Entierro – Manuel de Falla	0,6961
AR 7	Batería Alta	0,7263
AR 8	La Ardila	1,105
AR 9	Camposoto 1	0,5763
AR 10	Gallineras 1	0,514
AR 11	Gallineras 2	0,405
AR 12	Ronda del Estero	0,9871
AR 13	Caño Herrera	0,2902
AR 14	La Albenda	0,312
AR 15	Camposoto 2	0,312
AR 16	Plataforma sobre el ferrocarril	1,12
AR 17	Polígono de Tiro Janer	0,9
AR18	Bahía Sur	0,2103

## b. Área de Planeamiento Incorporado del Conjunto Histórico (API 1):

Área de Reparto	Ámbitos	A.M. (UA/M2)
AR 19	ARI CH 01	0,75
AR 20	ARI CH 02	0,90
AR 21	ARI CH 03	1,30
AR 22	ARI CH 04	1,22
AR 23	ARI CH 05	1,30
AR 24	ARI CH 06	1,30
AR 25	ARI CH 07	1,30
AR 26	ARI CH 08	1,30
AR 27	ARI CH 09	1,25

## c. Áreas de Reforma Interior Transitorias:

Área de Reparto	Ámbitos	A.M. (UA/M2)
AR 28	ARI T01 API 07: UE 6 PGOU 1992	s/Instrumento redistributivo
AR 29	ARI T02 API 08: UE 44 PGOU 1992	s/Instrumento redistributivo
AR 30	ARI T03 API 09: UE 45 PGOU 1992	s/Instrumento redistributivo
AR 31	ARI T04 API 10: UE 50 PGOU 1992	s/Instrumento redistributivo
AR 32	ARI T05 API 11: UE 56 PGOU 1992	s/Instrumento redistributivo
AR 33	ARI T06 API 12: UE 59 PGOU 1992	s/Instrumento redistributivo
AR 34	ARI T07 API 13: PERI FSC PGOU 1992	s/Instrumento redistributivo

## d. Áreas de Incremento de aprovechamiento

Área de Reparto	Ámbitos	A.M. (UA/M2)
AR 35	AIA 01	3,11
AR 36	AIA 02	3,35
AR 37	AIA 03	2,25
AR 38	AIA 04	2,73
AR 39	AIA 05	2,62
AR 40	AIA 07	1'66

Artículo 10.2.6. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:
  - a. El aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución). Si el titular no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en el TR de la Ley de Suelo de 2008 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución. Si pese a incorporarse, no asumen la financiación de los costes de urbanización se detraerá del aprovechamiento subjetivo la parte correspondiente para sufragar dichos gastos conforme a lo dispuesto en la legislación y en las bases del régimen del sistema de actuación aplicado.
  - b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
  - c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
  - d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
  - e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización
2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
  - a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación

detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
- d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
- f. Costear la urbanización interior del ámbito, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto. De igual forma deben financiar las obras exteriores de conexión a las redes generales existentes o previstas de la estructura general, a fin de garantizar la adecuada integración y funcionalidad de estos ámbitos.

Cuando la financiación de infraestructuras de obras exteriores sea asumida por una actuación determinada de forma anticipada en beneficio propio y de otros ámbitos, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento aprobará la liquidación de la repercusión de los costes entre todos los ámbitos de desarrollo beneficiados, asegurando el reparto proporcional entre ellas, y garantizará el derecho al reintegro por parte del ámbito que haya asumido la financiación en exceso y, complementariamente, el abono de las cantidades correspondientes al resto de ámbitos beneficiados.

- g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

- h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
  - j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.
4. Los propietarios de parcelas localizadas en los siguientes ámbitos del suelo urbano no consolidado que tengan por objeto la regularización de edificaciones existentes, tendrán además de los deberes establecidos en el apartado 1, la carga suplementaria por valor de treinta (30) euros por unidad metro cuadrado de edificabilidad con destino a financiar la ejecución de las infraestructuras generales exteriores al ámbito, así como la obtención de terrenos con destino a usos públicos para la mejora de la ciudad que se encuentren excluidos de ámbitos de áreas de reparto:

ARI CA 04 La Albenda.

ARI CA 05 Camposoto.

Artículo 10.2.7. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución con delimitación de Área de Reparto.

1. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución, son:
- a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los calificados de sistemas locales como los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto.
  - b. Compensación económica sustitutiva del deber de cesión obligatoria y gratuita al Municipio de terrenos, ya urbanizados, que corresponden a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las

- plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).
- c. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones de las áreas de reparto, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
  - d. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
  - e. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
  - f. Conservar las obras de urbanización hasta su recepción municipal.
  - g. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - h. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
  - i. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - j. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio atribuido por el Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.
  3. La materialización del aprovechamiento mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 10.2.9, y además se proceda a la cesión o compensación económica del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

4. Los propietarios de las parcelas deberán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:
  - a. La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica, y además por
  - b. Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto. Esta adquisición podrá realizarse subsidiariamente, mediante compensación económica entregada a la Administración quien deberá destinar este ingreso a la adquisición de las parcelas con usos públicos del área.
5. Las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos son las indicadas en el artículo 10.1.6. apartado 3. El régimen de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos se regula en el artículo 4.3.4. de estas Normas.
6. Los ámbitos de las Áreas de Transferencias que sean continuos y sean objeto de Estudio de Detalle, podrán satisfacer los deberes mediante reparcelación voluntaria.

Artículo 10.2.8. El estatuto del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de área de reparto.

1. Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área Reparto alguna, están obligados a:
  - a. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
  - b. Compensar económicamente el deber de cesión de terrenos en concepto de la participación del Municipio en las plusvalías o su equivalente económico.
  - c. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - d. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
  - e. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - f. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).
3. La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente y además se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías o sus equivalentes económicos.
4. Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento
5. Los propietarios de las parcelas con destinos a usos públicos serán indemnizados en el correspondiente expediente de expropiación.
6. Los ámbitos de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento sin delimitación de Áreas de Reparto son los señalados en el artículo 10.1.6 apartado 4 de estas Normas.

Artículo 10.2.9. La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano no consolidado.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:
  - a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
  - b. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
  - c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
  - d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
  - e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición



en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

- f. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
  - g. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.
  3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:
    - a. La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
    - b. Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:
      - Explanación
      - Saneamiento
      - Encintado de aceras y base del firme de calzada
      - Cruces de calzadas de los servicios
      - Galerías de servicios
      - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
  - a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
  - b. Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.

- c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
5. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo 10.2.10. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley andaluza 7/2002.
2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.
3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Especiales se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 de meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses.
4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, a contar desde el inicio del respectivo cuatrienio al que esté adscrito a efectos de programación.

Artículo 10.2.11. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la

calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

2. Los propietarios de las parcelas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas podrán solicitar y obtener la licencia de edificación desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada sin que estén sometidos a plazo final.
3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

### CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.

#### Artículo 10.3.1. Disposiciones Generales

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

#### Artículo 10.3.2. Clases de Actuaciones Urbanizadores No Integradas en Suelo Urbano.

En el suelo urbano se identifican tres clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Simples, Actuaciones de Mejora Urbana y la Actuación de Mejora Ambiental de la Barriada de La Almadraba.

- a. Son Actuaciones Simples, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. Las Actuaciones Simples se contemplan en suelo urbano consolidado y en el no consolidado por la urbanización.
- b. Son Actuaciones de Mejora Urbana, las que tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse actuaciones simples para la adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos.

Las Actuaciones de Mejora Urbana se prevén en los Conjuntos Residenciales incluidos dentro de la categoría de Conjuntos Urbanos Singulares.

- c. La Actuación de Mejora Ambiental de la Almadraba tiene como objetivo la recualificación dotacional e infraestructural, así como la mejora del tejido edificatorio de un ámbito de ciudad, degradado e infradotado, clasificado como

urbano por el planeamiento que se revisa y que se encuentra incluido dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, dejando fuera de ordenación el tejido residencial existente en la citada zona sin perjuicio de la elaboración del Plan Especial previsto en estas Normas.

#### Artículo 10.3.3. Actuaciones Simples en Suelo Urbano consolidado.

1. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Simples en Suelo Urbano Consolidado son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.
2. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
3. A efectos expropiatorios todas las actuaciones simples del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social.
4. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de las unidades de ejecución localizadas en sus proximidades siempre que exista vinculación con las mismas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113. 1. j) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
5. Las actuaciones simples en suelo urbano consolidado se identifican en el artículo 11.5.2 de estas Normas

#### Artículo. 10.3.4. Actuaciones Simples en el Suelo Urbano no consolidado.

1. Son Actuaciones Simples en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones puntuales, no incluidas en unidades de ejecución, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.
2. Las Actuaciones Simples en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.
3. El presente Plan identifica las Actuaciones Simples en suelo urbano no consolidado en las fichas del Anexo de estas Normas como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas y en el artículo 11.5.4.
4. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano no consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de

aplicación de esta técnica, o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.

#### Artículo 10.3.5. Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano consolidado.

1. Son Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Las áreas de mejora urbana identificadas en el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbanística se corresponden con los Conjuntos Residenciales incluidos dentro de la categoría de Conjuntos Urbanos Singulares.
3. En cada una de las áreas que se identifican como Actuaciones de Mejora Urbana será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.
4. La Administración Urbanística Municipal podrá acordar la formulación de un Plan Especial de Mejora Urbana que adopte medidas reguladoras que incidan en la mejora de la escena y el paisaje urbano, de las que podrían resultar nuevas calificaciones urbanísticas de espacios libres y/o dotaciones de carácter puntual que se consideren imprescindibles para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.
5. A estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dividan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada.

#### Artículo 10.3.6. Actuación de Mejora Ambiental de la Barriada de La Almadraba.

1. El objetivo fundamental del área de mejora ambiental y urbana de la Barriada de la Almadraba es la recualificación dotacional e infraestructural, así como la mejora del tejido edificatorio de este ámbito de la ciudad, de reconocido valor etnológico, que se encuentra incluido dentro de los 100 metros de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, según establece la Ley de Costas para los suelos clasificados como urbanos después de la entrada en vigor de la misma, quedando, por tanto, fuera de ordenación las viviendas incluidas en la citada zona.

Se plantea la formulación de un Plan Especial vinculado a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, que regule el régimen de fuera de ordenación de las viviendas ubicadas en esta barriada, posibilite su declaración

de interés público sobre la base de sus valores etnológicos y sociales, y establezca las medidas para la recualificación dotacional e infraestructural del ámbito, la mejora de su tejido edificatorio, y la recuperación de las relaciones con el frente litoral.

2. No obstante, el reconocimiento por parte de la Administración de Costas del carácter de suelo urbano de la barriada antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas, será causa suficiente para formular el Plan Especial de Mejora Urbana que adaptándose al reconocimiento de la línea de servidumbre de protección a 20 metros del dominio público marítimo terrestre, proceda a reconocer la calificación residencial para las viviendas existentes localizadas fuera de la citada línea de servidumbre corregida y regule sus condiciones de sustitución. En el caso de que acontezca dicho reconocimiento quedará sin efecto el apartado 1 anterior.

## TÍTULO XI. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

### CAPÍTULO I. ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO.

#### SECCION I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

##### Artículo 11.1.1. Condiciones particulares de las zonas de ordenanzas

1. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano ordenados pormenorizadamente vienen estructurados en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
  - a. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
  - b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
  - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

- d. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalles.
  - e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí, y limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.
2. En base a estas determinaciones en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General se identifican 12 Zonas de Ordenanzas, que se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares. Estas zonas de ordenanza serán de aplicación en el suelo urbano consolidado así como en las Áreas de Reforma Interior ordenadas pormenorizadamente y Áreas de Incremento de Aprovechamiento de la categoría del Suelo Urbano No Consolidado.

#### Artículo 11.1.2. Las condiciones particulares de la zona

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

#### Artículo 11.1.3. Zonas de Ordenanza (ZO).

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

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

ZO-2. Ensanche tradicional.

ZO-3. Edificación en bloque vertical.

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

ZO-4. Extensión periférica I. Manzana Compacta.

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

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

ZO-6. Conjuntos Residenciales Unitarios.

ZO-7. Ordenanza de mantenimiento

ZO-8. Actividades Económicas. Industria.

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

ZO-9. Actividades Económicas. Servicios Terciarios.

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

ZO-10. Actividades Económicas. Estación de Servicio.

ZO-11. Ordenanzas particulares. Áreas de Planeamiento Incorporado.

ZO-12. La Almadraba

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

Artículo 11.1.4. Condiciones particulares.

1. Esta zona de ordenanza comprende las parcelas del suelo urbano consolidado identificadas en el plano de Ordenación Completa (escala 1/2000), que corresponden con el ámbito del Conjunto Histórico delimitado en el Plan Especial



- de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de San Fernando (PEPRICH-SF), cuyo Texto Refundido ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de San Fernando en Pleno, con fecha de 5 de febrero de 2.008.
2. Esta zona de ordenanza, ZO-1 "Casco Antiguo", tiene la consideración de área de planeamiento incorporado, y se identifica como API-1. En ella resultan de aplicación las ordenanzas desarrolladas por el PEPRICH-SF y contenidas en el mismo, a las que estas Normas Urbanísticas se remiten en su integridad de conformidad con el artículo 10.1.9 de las mismas excepto en aquellas alteraciones que se derivan del apartado siguiente.
  3. El presente Plan General de forma directa procede a incorporar en el documento del PEPRICH de SAN Fernando, las siguientes modificaciones:
    - Reconocimiento en la parcela de la calle Carmen nº 29, esquina con la Calle Orlando, del uso residencial existente y vinculado a su construcción original, estableciendo a tal fin esta calificación pormenorizada con respeto de sus alineaciones y alturas,.
    - Eliminación de las actuaciones identificadas en el Documento del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de San Fernando (API-1) como "AIP 3 Prolongación de viario calle Ferrol" y "AIP 4 Prolongación de viarios calles Cádiz y Cartagena", al considerar innecesaria la reforma urbana planteada, de conformidad con las exigencias de mantenimiento de la trama histórica. En consecuencia, se procede al reconocimiento en los planos de ordenación pormenorizada del uso, alineaciones y alturas existentes en la actualidad
    - Reconocimiento expreso del uso hotelero como compatible en el AIP 7 Ordenación Plaza de Toros, en congruencia con lo dispuesto en el artículo 11.5.1 de las Normas Urbanísticas.
  4. Sin perjuicio de la vigencia inmediata de las anteriores alteraciones directamente incorporadas por este Plan General para el API-1, deberá el Ayuntamiento de San Fernando proceder a la formulación de un texto refundido del PEPRICH de SAN Fernando, para integrar estas modificaciones a fin de facilitar un texto unitario.
  5. El Ayuntamiento de San Fernando, quedará habilitado para desarrollar en dicho texto refundido las condiciones de compatibilidad de los usos de oficinas y otras actividades terciarias en determinadas áreas del Conjunto Histórico, e incluso, de tramos de calle a fin de graduar su implantación equilibrada, estableciendo condiciones particulares de admisibilidad para estos usos de manera que se impida la saturación de los usos de oficinas en perjuicio del uso característico de la zona y, de otra parte, para evitar la acumulación de actividades molestas generadoras de ruido.

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

#### Artículo 11.1.5. Ámbito de aplicación y objetivos

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

Los suelos incluidos en esta zona han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio tradicional, parcela a parcela, conservando los valores urbanos de diversidad característicos de estos ámbitos.

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

#### Artículo 11.1.6. Unidad Edificatoria y Tipos de obras permitidas.

- a. Unidades Edificatorias.

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

- b. Tipos de Obras.

Se permiten todos los tipos de obras.

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

#### Artículo 11.1.7. Condiciones de parcelación

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

a. En tipologías unifamiliares:

Superficie mínima: 180 metros cuadrados.

Frente mínimo: 9 metros.

Fondo mínimo: 9 metros.

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

b. En actuaciones de tipología plurifamiliar en bloque vertical:

Superficie mínima: 250 metros cuadrados.

Frente mínimo: 12 metros.

Fondo mínimo: 9 metros.

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

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcela.

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

Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de número, siempre que la parcela resultante no supere los 500 m<sup>2</sup> de superficie.

#### Artículo 11.1.8. Condiciones de Edificación

1. Posición de la edificación.

a. Con carácter general, las edificaciones se alinearán a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en el plano de "Ordenación Completa" y, en todo caso, se adosarán a las medianeras colindantes.

b. Cuando se produzcan agregaciones de parcelas podrán regularizarse pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

2. Ocupación Máxima.

La edificación deberá dejar libre en cada parcela el 25% de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de 5 metros hacia el interior de

la parcela una paralela a la alineación exterior. Se exceptúa únicamente el caso de parcelas de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, donde la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre que el uso exclusivo sea el de vivienda unifamiliar, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

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

### 3. Forma y Volumen

#### a. Altura máxima y número máximo de plantas.

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

#### b. Construcciones sobre la altura máxima.

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

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

#### c. Patios.

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

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

d. Cuerpos y Elementos salientes.

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

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

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

e. Cubiertas.

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

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

4. Condiciones de Edificabilidad

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

5. Condiciones Estéticas

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

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

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

Con carácter general no se permiten medianeras vistas. En caso de medianerías preexistentes deberán mantenerse en condiciones de calidad análogas a las de la propia edificación. En el caso de que fueran generadas por la nueva

edificación, se les dará el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.

#### Artículo 11.1.9. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

- a. La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.
- b. Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares en bloque vertical, en las condiciones de parcela mínima establecidas en el apartado 2.1 de este artículo. El número máximo de viviendas a desarrollar en este caso se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda por cada 80 m<sup>2</sup> construidos, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 40 m<sup>2</sup>. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

#### Artículo 11.1.10. Condiciones de Uso

- a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda unifamiliar.
- b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
  - Vivienda plurifamiliar.
  - Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
    - Industria manufacturera (a.1) en las subcategorías a.1.15, a.1.17, a.1.18 y a.1.20. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
    - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. En edificios de uso no exclusivo, las categorías a.2.1, a.2.2 y a.2.4 sólo se permiten en la planta baja.
    - Talleres domésticos (categoría a.3).
  - Servicios Terciarios en las categorías de:
    - Comercio (b.1). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
    - Oficinas (b.2).
    - Hotelero (b.3).

- Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.
  - Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1. Sólo se permiten en edificios exclusivos.
  - Garaje-aparcamiento (b.7) en cualquiera de sus categorías siempre que el frente de parcela cumpla con las condiciones mínimas de parcela establecidas y se implanten en planta sótano. En viviendas unifamiliares sólo se permiten en la categoría b.7.2, pudiendo implantarse en planta sótano y baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
  - Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
  - Infraestructuras Básicas.

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

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

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

paisaje urbano. En las parcelas de suelo vacante, el objetivo es el reforzamiento de su carácter y especificidad así como su adaptación a la escena urbana en la que se ve inmersa.

3. En esta zona de ordenanza se diferencian las cinco subzonas siguientes:
  - a. ZO.3-1. Actuaciones unitarias. Manzana cerrada.
  - b. ZO.3-2. Actuaciones unitarias. Manzana abierta.
  - c. ZO.3-3 Bloque vertical en parcela. Manzana compacta.
  - d. ZO.3-4 Bloque lineal.
  - e. ZO.3-5. Torre.
4. En las edificaciones existentes, incluidas en esta zona de ordenanza, que den frente a las siguientes vías del Sistema General Viario de primer nivel urbano (SG RVB): Ronda del Estero, Avenida de Pery Junquera y Avenida de la Constitución, no se admitirá el cambio de uso en las plantas bajas para la implantación de usos residenciales, siendo obligatorio el mantenimiento del uso comercial de las mismas. Para las nuevas edificaciones previstas, sin perjuicio de lo establecido para cada ámbito en las Fichas Urbanísticas de las presentes Normas y en la normativa vigente respecto al cumplimiento de las condiciones necesarias para garantizar la accesibilidad a las viviendas, no se admitirán usos residenciales en las plantas bajas que se encuentren dando frente a estas vías.

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

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

1. Condiciones de parcelación.

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

2. Condiciones de edificación.

- 2.1. Posición de la edificación.

La edificación se alineará obligatoriamente a vial y/o espacio público en todos sus frentes de fachada en las dos primeras plantas. En el resto de cuerpos edificatorios hasta alcanzar la altura máxima la edificación deberá



alinearse al vial y/o espacio público en al menos un sesenta por ciento (60%) de la longitud de cada uno de los frentes de manzana, permitiéndose la aparición de retranqueos de la línea de fachada respecto a la alineación y patios abiertos hacia el espacio público en estas últimas plantas.

## 2.2. Ocupación máxima.

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

La ocupación máxima bajo rasante será igualmente del 75 % de la superficie total de la parcela. Deberá localizarse preferentemente coincidiendo con la posición de la edificación sobre rasante si bien se permite que se ocupe bajo el espacio de patio hasta un máximo del 30% de la superficie de éste, siempre que se respete lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente. Los usos permitidos bajo rasante serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

## 2.3. Forma y volumen.

### a. Altura máxima y número de plantas.

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

### b. Construcciones sobre la altura máxima.

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

### c. Patios

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

Los patios de manzana podrán destinarse a jardín o instalaciones deportivas descubiertas. Con este último uso se podrá ocupar como máximo el 30% de la superficie del patio, que deberá ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50) de su superficie y urbanizarse íntegramente. Al menos se alcanzará una densidad de un árbol por cada cincuenta (50) m<sup>2</sup> o fracción de superficie del patio de manzana, con al menos dos árboles en patios que no alcancen el mínimo.

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

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

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

d. Cuerpos y elementos salientes.

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

e. Cubiertas.

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

3. Condiciones de edificabilidad.

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

4. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

La tipología característica es la vivienda plurifamiliar en bloque vertical. El número máximo de viviendas a desarrollar se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda por cada 75 m<sup>2</sup> construidos, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 40 m<sup>2</sup>. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

## 5. Condiciones Estéticas.

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

## 6. Condiciones de Uso

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

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

- Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
  - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
  - Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios Terciarios en las categorías de:
  - Comercio (b.1). Sólo se permiten en planta baja.
  - Oficinas (b.2).
  - Hotelero (b.3).
  - Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.
  - Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1.
  - Garaje-aparcamiento (b.7), en las categorías b.7.2 y b.7.3. Se permite exclusivamente en sótano.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

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

Con carácter general se entenderá por manzana abierta aquella unidad edificatoria caracterizada por presentar un espacio libre interior o patio de manzana de

uso público o privado mancomunado, acotado por edificación al menos en dos de sus lados. Responden tanto a desarrollos del Plan General que se revisa como a nuevas actuaciones propuestas por la presente Revisión que se localizan principalmente en la zona de la Magdalena.

1. Condiciones de parcelación.

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

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

2. Condiciones de edificación.

2.1. Posición de la edificación.

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

2.2. Ocupación máxima.

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

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

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

2.3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de "Ordenación Completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística. La