

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

b. Construcciones sobre la altura máxima.

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

c. Patios.

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

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

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

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

d. Cuerpos y elementos salientes.

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

e. Cubiertas.

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

3. Condiciones de edificabilidad.

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

4. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

La tipología característica es la vivienda plurifamiliar en bloque vertical. El número máximo de viviendas a desarrollar se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda por cada 75 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.

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

6. Condiciones de Uso

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

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

- Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
  - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
  - Talleres domésticos (categoría a.3).

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

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

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

#### 1. Condiciones de parcelación.

##### 1.1. Parcela mínima.

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

Superficie mínima:	250 metros cuadrados
Frente mínimo:	12 metros
Fondo mínimo:	10 metros

##### 1.2. Agregaciones y segregaciones de parcela.

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

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

2. Condiciones de edificación.

2.1. Posición de la edificación.

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

2.2. Ocupación máxima.

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

Se exceptúa únicamente el caso de parcelas existentes de superficie igual o inferior a 100 metros cuadrados, donde la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

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

2.3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

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

b. Construcciones sobre la altura máxima.

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

c. Patios.

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

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

d. Cuerpos y elementos salientes.

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

e. Cubiertas.

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

3. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los apartados 2.2 y 2.3 anteriores.

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.

6. Condiciones de Uso

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

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

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

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

## Condiciones particulares

### 1. Condiciones de parcelación.

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

Parcela mínima: 500 metros cuadrados  
Frente mínimo: 20 metros

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

2. Agregaciones y segregaciones de parcela.

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

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

### 2. Condiciones de edificación.

#### 2.1. Posición de la edificación.

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

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

#### 2.2. Ocupación máxima.

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

- a. Edificación alineada a vial y/o espacio público en todas sus plantas:
  - a.1. En manzanas cuya dimensión menor sea inferior o igual a 15 metros, la ocupación máxima sobre rasante será del 100% de la superficie de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

a.2. En manzanas cuya dimensión menor sea superior a 15 metros, la ocupación máxima sobre rasante será del 80% de la superficie de la parcela. No obstante se permite ocupar la totalidad de la parcela en planta baja cuando ésta se destine a usos no residenciales, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

b. Ordenaciones volumétricas de bloques verticales sobre basamentos:

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

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

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

### 2.3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

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

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

b. Construcciones sobre la altura máxima.

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

c. Patios.

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

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

d. Cuerpos y elementos salientes.

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

e. Cubiertas.

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

3. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos. En los supuestos que la dimensión menor de la manzana sea superior a 15 metros se considerará a los efectos de este cálculo una ocupación máxima del 80% aplicable en todas las plantas de la edificación. Por tanto, en el supuesto de optar por ocupar la totalidad de la planta baja será necesario reducir el porcentaje de ocupación del resto de plantas permitidas.

4. 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.

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 11.1.16. "Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Torre". (ZO.3.5)".

Se incluyen dentro de esta subzona situaciones existentes materializadas en tipologías de bloque vertical de volumetría singular, objeto de proyecto unitario, en las que predomina la dimensión vertical de la edificación. La altura máxima es igual o superior a seis plantas (baja +5) y la planta del edificio debe responder a un factor de forma de manera que la dimensión mayor del perímetro envolvente definido en los Planos de Ordenación Completa sea como máximo una vez la altura y, al tiempo, el doble de la dimensión menor.

Estas situaciones existentes son el resultado de actuaciones -desarrolladas en el marco del planeamiento general del año 92 así como promociones de los años 50-60- de bloque vertical aislado en parcela en las que el espacio libre ha pasado a formar parte del espacio de uso público. Se localizan principalmente en el borde occidental de la ciudad, entre la calle Real y la avenida Pery Junquera.

1. Condiciones de parcelación.

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

2. Condiciones de edificación.

2.1. Posición de la edificación.

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

a. Edificaciones aisladas en parcela:

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

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

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

2.2. Ocupación máxima.

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

2.3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

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

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

b. Construcciones sobre la altura máxima

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

c. Patios.

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

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

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

d. Cuerpos y elementos salientes.

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

e. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas.

3. Condiciones de edificabilidad

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

4. 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.

6. Condiciones de Uso

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

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

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

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

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

1. La zona de ordenanza ZO-4 tiene por objeto la regulación de los crecimientos periféricos vinculados principalmente a la vivienda unifamiliar, si bien los desarrollos mas recientes responden a proyectos unitarios en tipologías de bloque horizontal. Así, dentro de esta área se incluyen tanto las viviendas entremedianeras de tipología tradicional popular, alineadas generalmente a vial, situadas en la zona de La Casería, como las construcciones en posición libre en la parcela de la zona de Buen Pastor y Campo Soto, además de las implantaciones unitarias más recientes que derivan en tipologías de bloque horizontal.

2. Se subdivide en dos subzonas de ordenanzas:

ZO.4.1. Extensión periférica I. Edificación Tradicional Zona La Casería-Reyes Católicos. La edificación predominantemente dentro de esta subzona esta destinada a uso residencial, en tipología de vivienda entremedianeras unifamiliar o plurifamiliar, tanto en actuaciones individualizadas sobre parcela como en intervenciones unitarias sobre manzanas completas o partes de ella. En este último caso la tipología implantada es de vivienda plurifamiliar en bloque horizontal. Las implantaciones de carácter individual se localizan básicamente en el ámbito de La Casería, mientras que las intervenciones unitarias se reparten sobre la periferia de la ciudad, especialmente en el sector occidental. Esta opción tipológica queda incorporada, así mismo, en determinadas áreas de reforma interior previstas por el presente Plan General.

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

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

1. Condiciones de parcelación.

Se define como parcela mínima a efectos de nuevas parcelaciones:

## a. Para tipología unifamiliar:

Superficie mínima: 100 metros cuadrados.  
Frente mínimo: 6 metros.  
Fondo mínimo: 10 metros.

## b. Para tipología plurifamiliar en bloque horizontal:

Superficie mínima: 300 metros cuadrados.  
Frente mínimo: 18 metros.  
Fondo mínimo: 10 metros.

## c. Para tipología plurifamiliar en bloque vertical:

Superficie mínima: 250 metros cuadrados.  
Frente mínimo: 12 metros.  
Fondo mínimo: 10 metros.

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

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

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

## 2. Condiciones de edificación.

## 2.1. Posición de la edificación.

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

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

## 2.2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del 75 % de la superficie de la parcela.

En caso de parcelas menores de 100 m<sup>2</sup> y cuando la tipología implantada sea la de vivienda unifamiliar, se permite una ocupación del 100% de la parcela.

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

### 2.3. Condiciones del Espacio Libre de Parcela.

Los espacios libres de parcela cumplirán las siguientes condiciones:

- deberán tener carácter estructurante y conformador de la unidad del proyecto edificatorio, constituyéndose en el referente espacial de la tipología implantada.
- se cuidarán sus características morfológicas en aras a la calidad del espacio y las condiciones de soleamiento, no permitiéndose las ramificaciones en forma de calles interiores en fondo de saco ni actuaciones que desvirtúen la conformación del tejido interior de las manzanas.
- no se permitirá el acceso rodado al patio, ni su destino al uso de aparcamiento.
- el espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del 10% de la superficie total del espacio libre de parcela.
- como mínimo el 40% de la superficie del espacio libre deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de 1 árbol cada 50m<sup>2</sup> de la máxima superficie edificable.

### 2.4. Forma y volumen.

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

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

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

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

Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), y cuya superficie no excederá de un 15% de la construida en la planta inmediatamente inferior. Estas

construcciones se destinarán a los usos permitidos en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas. Exclusivamente en actuaciones de vivienda unifamiliar podrá tener uso residencial. La altura de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar en 3,50 m la altura de cornisa.

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

c. Patios.

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

d. Cuerpos y elementos salientes.

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

e. Cubiertas.

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

2.5. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

La tipología característica es la de vivienda unifamiliar entremedianeras.

En las implantaciones de tipologías plurifamiliares permitidas, el número máximo de viviendas a desarrollar se calculará en aplicación del parámetro de una vivienda por cada 75 m<sup>2</sup> construidos en tipologías de bloque vertical, y de una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela neta en la implantación de tipologías de bloque horizontal.

3. Condiciones de edificabilidad.

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

4. Condiciones estéticas.

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

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

5. Condiciones particulares de las Actuaciones Edificatorias Unitarias.

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

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

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

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

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

6. Condiciones de Uso.

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

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

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

1. Condiciones de parcelación.

Se define como parcela mínima a efectos de nuevas parcelaciones:

a. Para tipología unifamiliar:

Superficie mínima:	100 metros cuadrados.
Frente mínimo:	6 metros
Fondo mínimo:	10 metros

- b. Para tipología plurifamiliar en bloque horizontal:

Superficie mínima: 300 metros cuadrados.  
Frente mínimo: 18 metros  
Fondo mínimo: 10 metros

- c. Para tipología plurifamiliar en bloque vertical:

Superficie mínima: 250 metros cuadrados.  
Frente mínimo: 12 metros  
Fondo mínimo: 10 metros

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

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

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

## 2. Condiciones de edificación.

### 2.1. Posición de la edificación en la parcela.

#### A. Separaciones a linderos.

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

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

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

#### b.1. Parcelas de superficie menor o igual a 350 m<sup>2</sup>:

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

presenten su edificación bien separada de los linderos medianeros, bien adosada a éstos. En el supuesto de que sólo una de las parcelas colindantes presente su edificación adosada al lindero medianero, la nueva edificación deberá obligatoriamente adosarse al mismo.

- En el supuesto de optar en las plantas superiores por adosarse a uno sólo de los linderos laterales, la separación al lindero restante será como mínimo de tres metros.

b.2. En parcelas de superficie superior a 350 m<sup>2</sup> la edificación podrá optar por alguna de las siguientes determinaciones:

- Separarse de todos los linderos un mínimo de tres metros. Este supuesto sólo será de aplicación en el caso de vivienda unifamiliar.
- Alinearse total o parcialmente a vial, en cuyo caso deberá, al mismo tiempo, adosarse a uno de los linderos laterales. Para a elección de éste, se estará a lo dispuesto en el apartado b.1 del presente artículo.

c. Si la edificación no consolida totalmente el frente de alineación, configurando espacios libres privados abiertos al espacio público, se formalizará el tramo de alineación libre de edificación a base de cerramientos opacos con una altura mínima de 2,50 metros. Esta determinación será de aplicación en cualquier tipo de obra que se pretenda realizar.

B. Fondos edificables.

Los edificios podrán adosarse al lindero trasero de la parcela, o separarse del mismo una distancia mínima de tres metros (3 m).

2.2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del 75 % de la superficie de la parcela.

En caso de parcelas menores de 100 m<sup>2</sup> y cuando la tipología implantada sea la de vivienda unifamiliar, se permite una ocupación del 100% de la parcela.

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

### 2.3. Condiciones del Espacio Libre de Parcela.

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

### 2.4. Forma y volumen.

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

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

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

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

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

#### c. Patios.

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

#### d. Cuerpos y elementos salientes.

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

#### e. Cubiertas.

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

### 2.5. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

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

En las implantaciones de tipologías plurifamiliares permitidas, el número máximo de viviendas a desarrollar se calculará en aplicación del parámetro de una vivienda por cada 75 m<sup>2</sup> construidos en tipologías de bloque vertical, y de una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela neta en la implantación de tipologías de bloque horizontal.

3. Condiciones de edificabilidad.

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

4. Condiciones estéticas.

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

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

5. Condiciones particulares de las Actuaciones Edificatorias Unitarias.

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

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

6. Condiciones de Uso.

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

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

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

- Oficinas (b.2).
  - Hotelero (b.3)
  - Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.
  - Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1. Sólo se permiten en edificio exclusivo.
  - Garaje-aparcamiento (b.7), en las categorías b.7.2 y b.7.3. Se permite exclusivamente en sótano. En viviendas unifamiliares sólo se permiten en la categoría b.7.2, pudiendo implantarse en planta sótano y baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
  - Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
  - Infraestructuras Básicas.

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

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

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

Artículo 11.1.21. Condiciones de parcelación.

Ninguna de las parcelas existentes anteriormente a la entrada en vigor del presente Plan General, incluidas en esta zona de ordenanza será inedificable por causa de sus condiciones dimensionales y/o superficiales.

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

a. Para tipología unifamiliar aislada:

Superficie mínima: 500 metros cuadrados  
Frente mínimo: 15 metros  
Fondo mínimo: 20 metros

- b. Para tipología unifamiliar pareada:

Superficie mínima: 200 metros cuadrados  
Frente mínimo: 10 metros  
Fondo mínimo: 15 metros

Artículo 11.1.22. Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación en la parcela.

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

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

2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 35 % de la superficie de la parcela, para el caso de vivienda unifamiliar aislada y del 50% para el caso de vivienda unifamiliar pareada.

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

3. Forma y volumen.

- a. Altura máxima y número máximo de plantas.

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

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

- b. Construcciones sobre la altura máxima.

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

## c. Patios.

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

## e. Cubiertas.

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

## Artículo 11.1.23. Condiciones de edificabilidad.

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

## Artículo 11.1.24. Condiciones estéticas.

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

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

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

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

## Artículo 11.1.25. Condiciones de Uso.

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

- Hotelero (b.3).
  - Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.
  - Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1. Sólo se permiten en edificio exclusivo.
  - Garaje-aparcamiento (b.7), en la categoría b.7.2, pudiendo implantarse en planta sótano y baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
  - Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
  - Infraestructuras Básicas.

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

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

1. La Zona de ordenanza ZO.6 comprende suelos colmatados con actuaciones residenciales de carácter integral que responden a proyectos unitarios que abarcan tanto las edificaciones como la configuración del espacio libre resultante (público o privado), introduciendo una cierta especificidad morfotipológica y espacial en el paisaje urbano de la primera periferia de la ciudad de San Fernando. Dentro de esta zona de ordenanza se incluyen tres tipos básicos de conjuntos residenciales:
  - a. Conjuntos residenciales de edificaciones plurifamiliares que presentan una posición aislada en la manzana, rodeadas de espacios libres que pueden ser tanto públicos como privados, cerrados en su perímetro o abiertos. Se trata de actuaciones que responden a la tipología de los polígonos residenciales característicos de la segunda mitad del siglo XX y se localizan en la periferia oeste de la ciudad, en el entorno de la Calle Almirante León Herrero y las Avenidas Al-Andalus, Ponce de León, Poeta Rafael Alberti, Cayetano Roldán. Las unidades edificatorias que contienen se asimilan a las tipologías definidas en las subzonas de ordenanza 3.4 "Bloque Lineal" o 3.5 "Torre".
  - b. Conjuntos residenciales de vivienda unifamiliar pareada localizados en el ámbito de la Casería y en el entorno de la Avenida almirante León Herrero. Las tipologías edificatorias materializadas responden, en lo sustancial, a las condiciones particulares definidas para la zona de ordenanza ZO.5 "Extensión periférica II. Manzana con edificación aislada".

- c. Por último la Barriada Bazán, operación urbanística sustentada en la tipología de manzana cerrada alineada a vial.
2. Se identifican un total de 20 Conjuntos Residenciales Unitarios, que son los que se relacionan:
- |        |  |
|--------|--|
| CRU-1  | Urbanización Sta. Rosa                   |
| CRU-2  | Barriada Bazán                           |
| CRU-3  | Cooperativa Nuestra Sra. de la Esperanza |
| CRU-4  | La Pastora                               |
| CRU-5  | Reyes Católicos 1                        |
| CRU-6  | Reyes Católicos 2                        |
| CRU-7  | Reyes Católicos 3                        |
| CRU-8  | El Almendral                             |
| CRU-9  | Santa Bárbara                            |
| CRU-10 | Barriada Andalucía                       |
| CRU-11 | Santa Juana de Lestonac                  |
| CRU-12 | La Ardila 1                              |
| CRU-13 | La Ardila 2                              |
| CRU-14 | La Ardila 3                              |
| CRU-15 | La Ardila 4                              |
| CRU-16 | Barriada de Blas Infante                 |
| CRU-17 | Duque de Arcos 1                         |
| CRU-18 | Duque de Arcos 2                         |
| CRU-19 | Duque de Arcos 3                         |
| CRU-20 | Avda. Constitución                       |
3. Dentro de los Conjuntos Residenciales Unitarios, este Plan identifica como Conjuntos Urbanos Singulares aquellos que presentan valores paisajísticos, morfotipológicos y patrimoniales que es preciso proteger y preservar, y que se catalogan constituyendo el nivel 3 dentro de la categoría de Conjuntos de Interés Patrimonial del Catálogo Periférico de Bienes Especialmente Protegidos. De ahí que, para ellos, se establezca un régimen de actuaciones y nivel de determinaciones específico.
4. El objetivo de ordenación del Plan General para el resto de conjuntos residenciales no incluidos en el nivel de Conjuntos Urbanos Singulares es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes - permitiendo, no obstante, la renovación individualizada de las edificaciones- y el establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de parque inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco probables en el periodo de vigencia del presente Plan General.
5. En los planos de "Ordenación Completa" se identifica dentro de cada CRU la zona o subzona de ordenanza a la que la tipología de las edificaciones implantadas se asimila. No obstante, la adscripción a una determinada zona o subzona de ordenanza no implica el cumplimiento de la totalidad de las condiciones particulares reguladas para aquella, prevaleciendo, excepto en el supuesto de renovación total del parque inmobiliario, las condiciones de

edificación efectivamente materializadas. En todo caso, para cualquier tipo de obra serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de edificación reguladas en el título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.1.27. Actuaciones permitidas.

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

- a. En las edificaciones existentes se permiten las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, según lo establecido en el artículo 7.1.2 de estas Normas.
- b. Con carácter general, sobre cada unidad edificatoria estructuralmente independiente se permiten, además de las contenidas en el apartado anterior, las obras de reforma y reconstrucción. Se admiten obras de sustitución siempre que no se modifiquen las condiciones de ocupación, forma y volumen, y edificabilidad existentes. Se permiten así mismo obras de conservación, acondicionamiento y reforma menor en cada unidad residencial siempre que no afecten a su imagen exterior.
- c. Así mismo se permite el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de locales para la implantación de nuevos usos, siempre que, en ambos supuestos, las actividades queden contempladas en las condiciones de uso de la subzona de ordenanza de aplicación.
- d. Se recomienda la formulación de proyecto de urbanización en aquellos espacios libres, públicos o privados, que presentan una configuración precaria y deficiente, con la finalidad de dotarlos de mejores niveles de acondicionamiento y ajardinamiento que inviten a la estancia y paseo y mejoren su imagen de acuerdo con su carácter.
- e. En el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de las edificaciones del conjunto residencial unitario será preceptiva la redacción de un ED sobre la totalidad del ámbito con los siguientes objetivos y determinaciones:
  - El ámbito para intervenciones de sustitución es la delimitada como Conjunto Residencial Unitario (CRU) en los planos de "Ordenación Completa".
  - Conseguir una relación más adecuada de las edificaciones con el espacio público colindante y la generación de un tejido urbano más integrado con el entorno que mejore el entendimiento de la ciudad y la permeabilidad de la trama urbana, evitando la configuración de espacios residuales.
  - Definir las tipologías a implantar entre las definidas en las subzonas contenidas en la zona de ordenanza 3 "Edificación en bloque vertical". Como única excepción, en la manzana delimitada por las calles Almirante León Herrero, Cecilio Pujazón, Colegio Naval Sacramento y Almirante

Faustino las tipologías permitidas serán las contenidas en la zona de ordenanza 5 "Extensión Periférica II. Manzana con edificación aislada", por tratarse de una implantación de viviendas unifamiliares.

- Definir la reordenación de volúmenes y la localización de los espacios libres, de acuerdo con las características de las subzonas permitidas, manteniendo como máxima la edificabilidad existente implantada.
- Definir la altura de la edificación en relación con su entorno, no pudiendo sobrepasar el máximo de la altura de la edificación que se sustituye.
- El número máximo de viviendas permitido será el existente.
- Fijar las alineaciones y rasantes de acuerdo con las características de las tipologías permitidas.
- El uso dominante será el residencial, incorporando como uso compatible el comercial en todas sus categorías, en la proporción mínima de diez (10) metros cuadrados construidos por vivienda.
- En el caso de actuaciones que afecten a espacios públicos existentes la nueva ordenación deberá cumplir lo establecido en el apartado 2C del artículo 15 de la LOUA.

Artículo 11.1.28. Condiciones particulares de los Conjuntos Urbanos Singulares.

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

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

Artículo 11.1.29. Condiciones de Uso.

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

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

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

- 1. La Ordenanza ZO.7 se aplica a los ámbitos consolidados del suelo urbano delimitados en los Planos de Ordenación en los que el presente Plan General considera que las condiciones de las edificaciones existentes son inadecuadas para el modelo de ciudad planteado o suponen una distorsión en el entorno en

que se ubican sin perjuicio de que se permitan su subsistencia hasta tanto se pueda formular de forma voluntaria una propuesta de intervención unitaria.

2. El objetivo de las presentes ordenanzas de mantenimiento es definir los tipos de obras permitidas sobre la construcción existente, y fijar las condiciones de edificación para las actuaciones de sustitución o renovación.
3. Dentro de esta zona de ordenanza de mantenimiento se identifican once ámbitos.

Artículo 11.1.31. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

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

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

1. La sustitución de la edificación existente únicamente podrá acometerse:
  - a. Por directa aplicación de la determinación de la zona o subzona de ordenanza aplicable para la nueva edificación, definición de la altura máxima permitida y, en su caso, de las nuevas alineaciones que se especifican para cada ámbito en este Plan.

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

- b. O, en su caso, por aplicación de las normas que provengan de un Plan Especial de Reforma Interior en aquellos ámbitos donde se considera que la sustitución debe estar apoyada en una propuesta de renovación integral del

ámbito con el objetivo de mejorar la calidad de la implantación y su integración en el entorno.

2. Las condiciones de aplicación en el supuesto de sustitución de la edificación existentes son las que de forma específica se señalan a continuación para cada uno de los ámbitos:
  - OM-1. Localizada en la zona de Pastora, engloba parte de una de las manzanas que presenta frente principal a la calle Servando Camúñez, que se caracteriza por las importantes diferencias de nivel que presenta el terreno. Se trata de una actuación independiente formal, tipológica y estructuralmente, con espacio libre interior desestructurado que se abre al viario público. Su altura es de cuatro plantas.

La nueva edificación se ajustará a las determinaciones establecidas para la subzona de ordenanzas ZO.3.3 "Actuaciones plurifamiliares en bloque vertical en parcela. Manzana Compacta". La altura máxima permitida es de cuatro (4) plantas, definiéndose una nueva alineación a viario.

- OM-2. Localizada en la zona de Pastora, presenta frente principal a la calle San Juan Bautista, y frentes menores a las calles Doctor Francisco Cobos y Ramón Menéndez Pidal, adosándose en el resto de su perímetro a las traseras de manzanas de ensanche tradicional del casco. Se trata de una implantación unitaria de edificación plurifamiliar con alturas que oscilan entre seis y ocho plantas, con espacios libres conformando dos patios interiores y un tercero abierto a la calle Ramón Menéndez Pidal.

En caso de sustitución de la edificación deberá redactarse un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) que defina las condiciones de la nueva edificación, y desarrolle las siguientes determinaciones urbanísticas generales:

Determinaciones PERI OM-2:

- **Ámbito de intervención:** El delimitado como OM-2, pudiendo incorporar los suelos colindantes que, justificadamente, contribuyan a mejorar la coherencia de la intervención.
- **Clasificación del suelo:** Urbano.
- **Categoría:** No consolidado. Área de Reforma Interior.
- **Área de Reparto:** Única.
- **Densidad máxima:** 100 viv/Ha.
- **Edificabilidad máxima:** 1,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- **Cesiones Dotacionales:** Las establecidas en el artículo 17 de la LOUA para sectores residenciales.

- Aprovechamiento Viviendas Protegidas: 30% del aprovechamiento objetivo.
- Objetivos de Ordenación: La ordenación deberá establecer un tejido urbano correctamente integrado en el contexto de morfología tradicional, incidiendo especialmente en mejorar la permeabilidad de la trama urbana, recuperando y actualizando las comunicaciones interrumpidas con el viario del conjunto histórico, facilitando la transición con las implantaciones de la ciudad reciente. Clarificar las alineaciones y la relación entre edificación, espacios libres y espacios de circulación, potenciando los espacios libres. Generar una volumetría integrada con las propuestas del entorno.
- OM-3. Edificación en torre en posición aislada en manzana que se encaja en el borde del ensanche tradicional en la zona oeste, con frente a la plaza del Cristo de la Vera-Cruz. Tanto por su altura de ocho plantas como por no mantener la alineación a vial dominante supone un elemento distorsionante respecto a la edificación del entorno.

En caso de sustitución la nueva edificación se ajustará a las determinaciones establecidas para la zona de ordenanzas ZO.3.3. "Actuaciones plurifamiliares en bloque vertical en parcela. Manzana Compacta", con altura máxima permitida de cinco (5) plantas.

- OM-4. Se encaja en el borde sureste del Conjunto Histórico, al que presenta medianería que resulta vista por la importante diferencia de alturas respecto de la edificación tradicional. Se yuxtapone a la línea de Conjunto Histórico y sus frentes dan a las calles San Bruno, Mariana de Arteaga y Malaespina. Está integrada por dos actuaciones independientes, de 5 y 3 plantas de altura en las calles San Bruno y Malaespina respectivamente.

En caso de sustitución la nueva edificación se ajustará a las determinaciones establecidas para la zona de ordenanzas ZO.2 "Ensanche de casco", con alturas máximas de tres (3) plantas a las calles San Bruno y Malaespina y de cinco (5) plantas en la cabecera en calle Mariana de Arteaga.

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

En caso de sustitución la nueva edificación se ajustará a las determinaciones establecidas para la zona de ordenanzas ZO.2 "Ensanche de casco", con alturas máximas de tres (3) plantas a las calles Malaespina y Velarde, y de cinco (5) plantas en el frente a calle Mariana de Arteaga.

- OM-6. Se encaja como las dos anteriores en el borde del Conjunto Histórico, al que presenta medianería vista por la diferencia de altura. Adosada a la línea de Conjunto Histórico, presenta frente a las calles Velarde, Mariana de Arteaga y San Marcos. Está integrada por dos actuaciones estructuralmente independientes, de 5 plantas de altura excepto en la parte de fachada a la calle Mariana de Arteaga donde persiste una actuación de 1 planta.

En caso de sustitución la nueva edificación se ajustará a las determinaciones establecidas para la zona de ordenanzas ZO.2 "Ensanche de casco", con alturas máximas de tres (3) plantas a las calles Velarde y San Marcos, y de cinco (5) plantas en la cabecera en calle Mariana de Arteaga.

- OM-7. Localizada en el borde del Casco Histórico, se encuentra delimitada por las calles Mariana de Arteaga, San Bruno, Manuel de Falla y Malaespina. Se trata de un conjunto edificatorio de bloque vertical en manzana compacta, de 5 plantas de altura, que ha sustituido a la edificación tradicional de ensanche alterando sustancialmente las alineaciones a viario, y que se está completando en el frente de Mariana de Arteaga con recientes construcciones.

En caso de sustitución la nueva edificación cumplirá con las determinaciones establecidas para la zona de ordenanzas ZO.2 "Ensanche de casco", con alturas máximas de cinco (5) plantas a las calles Mariana de Arteaga y Manuel de Falla, y de cuatro (4) plantas en los otros dos frentes.

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

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

- OM-9. Incluye parte de la manzana delimitada por las calles Malaespina, Manuel de Falla y San Marcos, con medianería en el cuarto frente. Se trata de un conjunto edificatorio de 5 plantas de altura, que han sustituido a la edificación tradicional de ensanche.

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

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

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

- OM-11. Delimitada por las calles Juan Van Halen, Malaespina, Santa Bárbara y San Marcos, constituye un conjunto edificado de bloques plurifamiliares de 5 plantas de altura, en posición aislada en la manzana, con espacios libres interiores que se abren en varios puntos al viario público, al que presentan un frente irregular.

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

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

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

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

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

##### 1. Unidad Edificatoria y Tipos de obras permitidas.

###### a. Unidades Edificatorias.

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

###### b. Tipos de Obras.

Se permiten todos los tipos de obras.

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

## 2. Condiciones de parcelación.

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

Superficie mínima:	250 metros cuadrados.
Frente mínimo:	10 metros.
Fondo mínimo:	15 metros.

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

## 3. Condiciones de edificación.

### 3.1. Posición de la edificación.

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

### 3.2. Ocupación máxima.

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

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

### 3.3. Forma y Volumen.

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

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

#### b. Cuerpos y elementos salientes.

Se prohíben los cuerpos salientes. Sólo se admiten los vuelos de aleros de los aleros o cornisas, y marquesinas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros que no podrá sobrepasar el 50% del ancho del acerado, y siempre que se sitúen a una altura mínima de 3,50 metros con respecto a la rasante del acerado en el punto más desfavorable.

c. Cubiertas.

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

3.3. Construcciones sobre la altura máxima y construcciones auxiliares.

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

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

4. Condiciones de Edificabilidad

Se establece un parámetro de edificabilidad máxima de 1,35 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

5. Condiciones estéticas

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

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

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

6. Condiciones de Uso

- a. El uso principal de la zona será el industrial y almacenamiento en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, y de normativa vigente en materia de Protección Ambiental y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

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

- Servicios Terciarios en las categorías de:
  - Comercio (b.1).
  - Oficinas (b.2), solamente como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.
  - Hotelero (b.3).
  - Garaje-aparcamiento (b.7), en cualquiera de sus categorías.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamientos y servicios públicos
- Infraestructuras Básicas.

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

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

- Condiciones de parcelación.

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

- Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación en ellas serán libres con una edificabilidad máxima de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No obstante, no se permitirán nuevas edificaciones que se localicen a una distancia inferior a 20 metros de los linderos colindantes con las instalaciones de La Carraca, definidas en los Planos de "Ordenación completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

- Condiciones de Uso.

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

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

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

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

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

1. Condiciones de parcelación.

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

2. Condiciones de Edificación.

- El edificio se situará preferentemente alineado a vial salvo que por necesidades de funcionamiento, explotación y comercialización de la actividad a implantar la edificación deba adoptar otra posición dentro de la parcela.
- La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 100%
- La altura máxima será la establecida en los planos de "Ordenación Completa". En caso de indeterminación la altura máxima será de 2 plantas y 8 metros de altura medida en las condiciones establecidas en las normas generales para edificios aislados.
- La edificabilidad máxima a implantar vendrá determinada por la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máxima, excepto en el caso del centro de ocio "San Fernando Plaza" localizado en la avenida Almirante León Herrero, donde la máxima edificabilidad se fija en 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por responder a la categoría de gran superficie comercial. Así mismo, en el caso de la parcela de actividades económicas del ARI GA 02 donde la máxima edificabilidad se establece en su correspondiente ficha urbanística, siendo necesario la elaboración de un Estudio de Detalle para la distribución de los volúmenes resultantes.

3. Condiciones de Uso.

- a. El uso pormenorizado de la zona será de "servicios terciarios" en cualquier categoría a excepción de actividades recreativas especiales (b.4.2).
- b. Se permite, además, la implantación de los siguientes usos:
  - Industrial y Almacenamiento en la categoría de talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
  - Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
  - Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
  - Infraestructuras Básicas.

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

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

1. Condiciones de parcelación.

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

2. Condiciones de edificación.

- La edificación se situará sobre la alineación de fachada indicada en los planos de "Ordenación Completa"
- La ocupación máxima sobre rasante viene determinada por las alineaciones definidas en planos.
- La altura máxima es la definida en cada caso en los planos de "Ordenación Completa"
- La edificabilidad máxima es de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Condiciones de uso.

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

Se permiten los usos de equipamiento y servicios públicos.

SECCIÓN XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA ACTIVIDADES ECONÓMICAS. ESTACIÓN DE SERVICIO."(ZO-10).

Artículo 11.1.39. Ámbito de aplicación de la Zona de Ordenanza Actividades Económicas. Estación de Servicio.

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para uso terciario, fundamentalmente estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir, actividades relacionadas con el suministro directo al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.
2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el Título VI para este uso pormenorizado, se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.1.40. Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables serán las constituidas a entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

Artículo 11.1.41. Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación en la parcela

La alineación exterior, que es la señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos los casos con elementos físicos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante, y que no podrán sobrepasar los sesenta (60) centímetros de altura.

Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, seis (6) metros de todos los linderos de la parcela.

2. Ocupación máxima.

La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 1 anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.

### 3. Altura.

Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura, pudiendo, si así lo estableciera la ordenanza de la zona, autorizarse una segunda planta, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera.

#### Artículo 11.1.42. Condiciones de edificabilidad.

La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, con las siguientes particularidades:

- a. Si cuenta con una superficie mayor de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de parcela, el índice de edificabilidad anterior se aplicará a los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, y a los restantes, 0,15 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.
- b. En parcelas existentes con superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados, la edificabilidad será de 0,40 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo

#### Artículo 11.1.43. Condiciones estéticas.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
2. La altura de la cubierta no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas.
3. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
4. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle.
5. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano-arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.
6. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

Artículo 11.1.44. Condiciones particulares de uso.

1. El uso principal será el terciario, uso pormenorizado de estaciones de servicio y unidades de suministro de carburantes.
2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
    - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en las presentes Normas
  - b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
    - Comercio, en la categoría de pequeño comercio.
  - c. Dotaciones, Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.

## SECCIÓN XII. ORDENANZAS PARTICULARES DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. (ZO-11).

Artículo 11.1.45. Condiciones Particulares de las Áreas de Planeamiento incorporado.

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

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

Se mantienen las determinaciones particulares establecidas en el Plan Especial a excepción de la condición de edificabilidad para el suelo lucrativo de actividades económicas que se fija en 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, al objeto de posibilitar el asentamiento de funciones terciarias, administrativas y comerciales

contempladas como usos compatibles en las ordenanzas del citado Plan Especial.

b. API 03: SECTOR 2 SAN JUAN BAUTISTA

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

c. API 04: SECTOR 3 CAMPOSOTO

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

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

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

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

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

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

d. API 05: SECTOR 4 LA MILAGROSA

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

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

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

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

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

## e. API 06: SECTOR 5 INDUSTRIAL FADRICAS II

PLAN PARCIAL: Aprob. Definitiva: 15/6/06 (Pleno)

Ante la importante y necesaria demanda de suelo de actividades económicas del municipio y con el objeto de facilitar la conexión de este sector ya desarrollado con los nuevos crecimientos propuestos (SUS 01), el presente Plan General incorpora las siguientes modificaciones a la ordenación establecida por el Plan Parcial:

- 1 Apertura de viario de conexión con el SUS 01 "Ampliación de Fadrilas" a través de la parcela dotacional.
- 2 Relocalización de los suelos dotacionales para ajustarse a la propuesta de suelo dotacional previsto en el SUS01 e incorporación de nueva parcela destinada a actividades económicas para ampliación de la oferta actual del municipio que complete la nueva manzana resultante. Las condiciones de la nueva parcela de actividades económicas serán las mismas que las establecidas en la "Zona de ordenanza 1. Industrial Extensivo" del Plan Parcial Sector 5 Industrial Fadrilas II:
  - Uso característico: Industrial Intensivo.
  - Usos pormenorizados determinados: a) Fábricas; b) Talleres, en todas sus categorías; c) Almacenes.
  - Usos pormenorizados compatibles: a) Comercio; b) Oficinas; c) Hostelería; d) Aparcamiento; e) Garaje.
  - Usos prohibidos: todas las actividades del Anexo I, II y las actividades nº 1, 3, 24, 32, 34 del Anexo III de la Ley 7/1994, de 18 de mayo (excepto el nº 41 del Anexo II)
  - Tipología edificatoria: Edificación Alineada a Vial.
  - Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup> de superficie y 10 m de diámetro mínimo inscribible y de frente mínimo de parcela.
  - Edificabilidad máxima de parcela: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Retranqueos: la edificación respetará la línea de edificación indicada en el plano Alineaciones, con un retranqueo obligatorio de 7,5 m a fachada principal en las parcelas de cabecera de cada manzana.
  - Ocupación máxima de parcela: La resultante de aplicar el retranqueo obligatorio.
  - Altura máxima de la edificación: Dos plantas/11,00 m, indistintamente. Las plantas situadas sobre la baja mantendrán la misma línea de edificación que ésta.
  - Entreplantas: Computan al 100%. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, no inferior a 2,50 m.
  - Condiciones estéticas: Las medianeras vistas se tratarán con los mismos materiales que la fachada.

La disminución de suelo destinado a uso dotacional queda compensada con las reservas dotaciones de los nuevos desarrollos previstos en colindancia con la actuación.

- 3 Prolongación del nuevo viario propuesto al norte del SUS 01 hasta la rotonda de la Nueva Ronda Norte prevista que perfila el ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS01 Polvorines de Fadrilas a través de la parcela destinada a espacios libres.

Estas modificaciones quedan recogidas en el Plano N° 7.08 de Ordenación Completa.

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

### SECCIÓN XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE LA ALMADRABA. (ZO-12).

Artículo 11.1.46. Ámbito de aplicación de la Zona de Ordenanza "Barriada de la Almadraba".

Esta zona de ordenanza será de aplicación en el conjunto residencial conocido como Barriada de La Almadraba, localizado al sur de la ciudad de San Fernando, conformando la fachada este hacia el caño de Sancti Petri, entre el Puerto de Gallineras y la carretera que va a la playa de Camposoto.

Las condiciones particulares de edificación y régimen de utilización en la Zona de La Almadraba serán reguladas por el Plan Especial en los términos previsto en el artículo 10.3.6 de estas Normas.

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

Artículo 11.2.1. Disposiciones Generales.

1. Las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada son las que aparecen delimitadas en el plano de ordenación estructural, O.05 y O.08 de "Ordenación Completa". Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B) de la Ley LOUA.
2. La relación de las Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada es la siguiente:

## A. ZONA LA CASERÍA:

ARI CS 01 Calle Aurora-Juan Sebastián Elcano  
ARI CS 02 Casería Oeste  
ARI CS 03 Santo Ángel  
ARI CS 04 Calle Luis de Ossío  
ARI CS 05 Calle Ricardo Isassi-Batalla del Ebro  
ARI CS 06 Calle Santo Ángel - Callejón del Rerverbero  
ARI CS 07 Callejón de la Marina

## B. ZONA REYES CATÓLICOS - EL CRISTO:

ARI RC 01 Prolongación Calle Araucaria  
ARI RC 02 Calle Olmos  
ARI RC 03 Apertura de la calle Adelfas-calle Las Acacias  
ARI CR 01 Frente Puente de la Casería  
ARI CR 02 Calle Doctor Castroviejo  
ARI BA 01 Avenida Pery Junquera - calle Castillo de Olite

## C. ZONA LA PASTORA:

ARI PS 01 Estación de Autobuses

## D. ZONA LA MAGDALENA:

ARI MG 01 La Magdalena

## E. ZONA SANTO ENTIERRO-MANUEL DE FALLA:

ARI SE 01 Calle José Ramos Borrero  
ARI SE 02 Calle Barcaza-calle Bergantín  
ARI SE 03 Plaza Tercio Armada  
ARI SE 04 Calle Marqués de Villavicencio  
ARI SE 05 Batería Alta

## G. ZONA LA ARDILA:

ARI AR 01 Calle Teniente de Navío Sarria

## H. ZONA CAMPOSOTO:

ARI CA 01 Calle Antonio Rodríguez  
ARI CA 02 Calle Cerro de los Ángeles  
ARI CA 04 La Albenda  
ARI CA 05 Camposoto

## I. ZONA DE GALLINERAS:

ARI GA 01 Puerto de Gallineras 1  
ARI GA 02 Puerto de Gallineras 2

## J. ZONA RONDA DEL ESTERO:

ARI RE 01 Caño del Zaporito

## K. ZONA BAHIA SUR:

ARI BS 02 Caño Herrera"

## Artículo 11.2.2. Determinaciones Particulares.

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

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

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

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

- a. La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al cinco por ciento (5%) de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.
- b. La superficie edificable lucrativa máxima y el número máximo de viviendas podrá ser alterada al aplicar la edificabilidad y densidad global a la nueva superficie que pudiera resultar en función de los cambios de delimitación antes expuestos. Asimismo podrá verse alterada la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.
- c. Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.
- d. Son cargas de urbanización inherentes al Área de Reforma Interior la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Área de Reforma Interior y las cargas suplementarias de urbanización que, en su caso, establece el Plan General de Ordenación Urbanística, en aplicación del artículo 113 de la LOUA.

Artículo 11.2.4. Fichas de las Áreas de Reforma Interior

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

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

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

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

#### Artículo 11.3.1. Disposiciones Generales.

1. Son los ámbitos territoriales del suelo urbano no consolidado que precisan de la formulación y aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.
2. Las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida contempladas en el presente Plan general de Ordenación urbanística son:

ARI CS 08 Plataforma sobre el ferrocarril  
ARI CA 06 Polígono de Tiro Janer  
ARI CA 03 Depósitos de Agua  
ARI BS 01 Bahía Sur."

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

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

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

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

1. La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al cinco por ciento (5%) de la superficie

- delimitada, a fin de ajustarse a una mediación más fiable y a los límites de propiedad.
2. La densidad y edificabilidad brutas asignadas tienen el carácter de máximo, pudiéndose ver alteradas en función de los cambios de delimitación antes expuestos.
  3. Las cesiones establecidas tienen consideración de mínimos y el carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.
  4. Son cargas de urbanización inherentes al área de reforma interior con ordenación diferida la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el ayuntamiento dando cumplimiento a las normas mínimas de urbanización que se establecen en las presentes normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del área de reforma interior.

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

##### Artículo 11.4.1. Disposiciones Generales.

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

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

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

Las normas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada de las diferentes Áreas de Incremento de Aprovechamiento se especifican en los planos de Ordenación Completa, y corresponden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano definidas en el Capítulo I del presente Título XI. Además en las correspondientes fichas se especifican los criterios y objetivos de ordenación de cada una de ellas. Las Áreas de Incremento de Aprovechamiento, incluidas en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, son las que a continuación se relacionan:

## A. INCLUIDAS EN ÁREAS DE REPARTO:

- A.I.A. 01 SAN JOSÉ:
- A.I.A. 02 SAN MARCOS
- A.I.A. 03 CAMPO DE FÚTBOL BAZÁN
- A.I.A. 04 BUEN PASTOR
- A.I.A. 05 GALLINERAS
- A.I.A. 07 CALLE REAL-LUÍS DE MILENA

## B. NO INCLUIDAS EN ÁREAS DE REPARTO

- A.I.A. 06 POLÍGONO INDUSTRIAL FADRICAS

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

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

## Artículo 11.5.1. Condiciones Particulares.

1. Las áreas de reforma interior previstas en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de San Fernando, quedan asumidas directamente por el Plan General de Ordenación Urbanística con los objetivos de ordenación y las determinaciones que desde este documento de planeamiento de desarrollo se establecen para cada una de ellas, sin perjuicio de las alteraciones incorporadas de conformidad con lo previsto en el artículo 11.1.4 de estas Normas. En consecuencia, las actuaciones propuestas en este ámbito, con la nomenclatura ajustada a los criterios de zonificación seguidos desde el documento de Plan General, es:

- ARI.CH-01 AIP 7 Ordenación Plaza de Toros
- ARI.CH-02 AIP 8 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

2. El presente Plan General, de conformidad con las previsiones del artículo 11.1.4 de estas Normas ha procedido a la eliminación de la actuación identificada como "AIP 3 Prolongación de viario calle Ferrol".

## SECCION II. LA ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE CARÁCTER TRANSITORIO

## Artículo 11.5.2. Determinaciones Generales.

1. Se trata de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución del Plan General anterior cuyo instrumento de planeamiento que desarrolla la ordenación detallada se encuentra aprobado definitivamente, y sectores del suelo urbanizable cuya actividad de ejecución se encuentra en un nivel de desarrollo adecuado para su inclusión en esta categoría del suelo urbano. Para ellos el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones de la ordenación detallada contenidas en el instrumento de planeamiento correspondiente aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API.
2. Las Áreas de Planeamiento Incorporado en suelo urbano no consolidado transitorio identificadas en el Plan General de Ordenación Urbanística son:

ARI.T-01	API 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

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

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que establecen las determinaciones particulares de las áreas de planeamiento incorporado del suelo urbano no consolidado son los siguientes:
  - a. ARI.T-01 API 07: UE6 CALLE BATALLA DEL EBRO

## ESTUDIO DE DETALLE:

Aprob. Inicial: 19/01/10 (Decreto Alcaldía)

No obstante, el presente Plan General incorpora puntualmente nuevas condiciones para un área de este ámbito de actuación: Se posibilita el incremento de una planta de altura en la manzana residencial que conforma el frente a la calle Batalla del Ebro, para acordar la altura a la de las edificaciones colindantes, condicionada a que la planta baja de la nueva edificación se destine a equipamientos de uso público, sin perjuicio de la superficie necesaria para resolver los adecuadamente los accesos a las viviendas.

A tal fin deberá procederse a adecuar el Estudio de Detalle en proceso de tramitación a esta habilitación.

b. ARI.T-02 API 08: UE44 PROLONGACION C/ ALSEDO

ESTUDIO DE DETALLE:

Aprob. Inicial: Consejo 27/11/00

Aprob. Definitiva: 29/03/01. (Pleno)

c. ARI.T-03 API 09: UE45 CALLEJÓN ANGOSTO

MODIFICACION PUNTUAL PGOU:

Aprob. Inicial: 3.03.03 (Pleno)

Aprob. Provisional: 25/03/04 (Pleno)

Aprob. Definitiva: 13/07/04 (Junta Andalucía)

El presente Plan General incorpora nuevas condiciones para este ámbito de actuación, que se relacionan a continuación:

- Se delimita una nueva parcela con uso pormenorizado residencial, zona de ordenanza 3.4. "Bloque Lineal", tal y como se recoge en los Planos Nº 7.15 de Ordenación Completa, destinada a acoger una oferta de vivienda sometida a algún régimen de protección. Las condiciones establecidas para la edificación serán las que se establecidas para la zona de ordenanza ZO 3.4, con cuatro plantas de altura máxima. Se establece la obligatoriedad de destinar la planta baja de la nueva edificación a equipamientos de uso público, sin perjuicio de la superficie necesaria para resolver los adecuadamente los accesos a las viviendas y al garaje bajo rasante.

d. ARI.T-04 API 10: UE50 PARALELA CALLE ASTEROIDES

ESTUDIO DE DETALLE:

Aprob. Inicial: 2/02/04 (Decreto Alcaldía)

Aprob. Def.: 28/06/04 (Pleno)

El presente Plan General incorpora nuevas condiciones para este ámbito de actuación, que se relacionan a continuación:

- Se posibilita el incremento de una planta retranqueada, en las manzanas correspondientes a la UB 4606A2 y UB 608B, con las limitaciones recogidas en los planos de Ordenación Completa, sin que este incremento de altura suponga un aumento de la edificabilidad asignada por el instrumento redistributivo, ya aprobado. Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros respecto a todos los linderos, evitando la consolidación de medianeras vista.

## e. ARI.T-05 API 11: UE56 SAN CAYETANO

## MODIFICACION PGOU:

Aprob. Inicial: 28/11/02 (Pleno)

Anexo: Aprob .3/03/03 (Pleno)

Aprob. Provisional: 29.03.07 (Pleno)

C.P.T.U. 20.12.07: favorable

Aprob. Definitiva: 25/01/08 (Pleno)

## f. ARI.T-06 API 12: UE59 C/LUNA

## ESTUDIO DE DETALLE

(Unidades básicas 4613 y 4615):

Aprob. Inicial: 6/10/04 (Decreto Alcaldía)

Aprob. Definitiva: 24/02/05 (Pleno)

2. El régimen de los ámbitos de planeamiento incorporado se establece en el artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas.
3. El ámbito correspondiente a los terrenos de la antigua Fábrica de San Carlos, se encuentra sometido a una Innovación del PGOU 1993, actualmente en fase de Aprobación Provisional, con fecha de 9 de mayo de 2008, así como a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, aprobado inicialmente con fecha de 9 de junio de 2008, redactado para el establecimiento de la ordenación promenorizada del mismo. Las condiciones particulares de ordenación este ámbito son las establecidas por el Texto Refundido del Plan General de 1993, sin perjuicio de la posibilidad de continuar con la tramitación de la Innovación y del Plan Especial de Reforma Interior, tras la adecuación de los procedimientos iniciados y determinaciones propuestas a la LOUA.

## CAPÍTULO VI. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.

## Artículo 11.6.1. Disposiciones Generales

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

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

En el suelo urbano consolidado se identifican una serie de actuaciones urbanizadoras no integradas que pueden clasificarse en dos tipos: Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta precariedad y/o deficiencias puntuales en la cualificación

de su sistema de espacios libres, públicos o privados, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

Artículo 11.6.2. Actuaciones urbanizadoras no integradas identificadas en el suelo urbano consolidado.

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

A. ZONA DE LA CASERÍA:

AUNI CS 02: REURBANIZACIÓN PLAZA CASERÍO DEL INFANTE  
AUNI CS 04: CONEXIÓN CALLE LUIS DE OSSÍO  
AUNI CS 05: SANTA ROSA

B. ZONA REYES CATÓLICOS - PARQUE DEL BARRERO - BDA. DEL CRISTO:

AUNI BA 01: APERTURA CALLE INGENIERO JUAN CARBÓ  
AUNI RC 01: CALLE DRAGO  
AUNI RC 02: CALLE CHOPOS  
AUNI RC 03: CALLE ADELFA  
AUNI RC 04: CONEXIÓN CALLE BALERARES - CALLE CANARIAS  
AUNI RC 05: CONEXIÓN CALLE ASTURIAS - CALLE MOGUER  
AUNI RC 06: RE-URBANIZACIÓN PLAZA DE LA PAZ  
AUNI RC 07: CALLE ARAUCARIA

C. ZONA LA PASTORA:

AUNI PS 01: CONEXIÓN CALLE CAMPOMANES - EL BOQUETE  
AUNI PS 02: EQUIPAMIENTO EN LA BARRIADA DE EL BOQUETE  
AUNI PS 03: CALLE JUAN RAMÓN JIMÉNEZ

D. ZONA LA MAGDALENA:

AUNI MG 01: CAÑO DE EL ZAPORITO  
AUNI MG 02: NUDO DE LA VENTA DE VARGAS

E. ZONA DE LA ARDILA:

AUNI AR 01: EQUIPAMIENTO EN AVDA AL ANDALUS - AVDA.  
CORNELIO BALBO  
AUNI AR 02: CALLE DR. FLORENCIO PÉREZ GALLARDO  
AUNI AR 03: EJE ALMIRANTE LEÓN HERRERO - AVDA AL-ANDALUS

## F. ZONA SANTO ENTIERRO - MANUEL DE FALLA:

AUNI SE 01: REURBANIZACIÓN CALLE TORPEDERA  
AUNI SE 02: MEJORA URBANA DE LA CALLE GALERA  
AUNI SE 03: MEJORA URBANA DE LA CALLE GOLETA  
AUNI SE 04: CONEXIÓN CALLE BERGANTÍN - SAN QUINTÍN  
AUNI FA 01: REURBANIZACIÓN DE LA CALLE MANUEL DE FALLA  
AUNI FA 02: COLEGIO MANUEL DE FALLA  
AUNI FA 03: COLEGIO ANDALUCÍA

## G. ZONA CAMPOSOTO:

AUNI CA 02: AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN  
AUNI CA 03: CALLE MARQUÉS DE RECAÑO  
AUNI CA 04: CALLE COMPAÑÍA DE MARÍA  
AUNI CA 07: COMPLECIÓN ESPACIO LIBRE Y VIARIO DE CONEXIÓN  
CON ARI CA 05.

## H. ZONA GALLINERAS:

AUNI GA 01: CONEXIÓN EJE TRANSVERSAL SUR - RONDA DEL  
ESTERO

## I. ZONA LA BAZÁN:

AUNI BZ 01: PLAZA CARLOS III  
AUNI BZ 02: REURBANIZACIÓN CALLE ESCORIAL - CALLE  
CAMPOMANES  
AUNI BZ 03: ENTORNO PLAZA DE LA ANUNCIACIÓN  
AUNI BZ 04: MEJORA DEL FRENTE DE LA BARRIADA BAZÁN HACIA EL  
FERROCARRIL.

## J. ZONA CONJUNTO HISTÓRICO:

Las actuaciones urbanizadoras no integradas incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico han quedado establecidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de San Fernando, siendo asumidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con las determinaciones que desde este documento se establecen para cada una de ellas. El listado de actuaciones propuestas, con la nomenclatura ajustada a los criterios de zonificación seguidos desde el documento de Plan General, es:

AUNI CH 01	AIP 1	Prolongación de viario calle Santo Domingo
AUNI CH 02	AIP 2	Alineación calle Juan de Mariana
AUNI CH 03	AIP 5	Ordenación del área del Castillo
AUNI CH 04	AIP 6	Equipamiento Barrio de la Pastora
AUNI CH 05	AIP 8	Ordenación Área de Capitanía II

AUNI CH 06	AIP 10	Alineación calle San Juan de la Cruz
AUNI CH 07	AIP 11	Ordenación Diputado Ciscar
AUNI CH 08	AIP 12	Equipamiento Cine Almirante
AUNI CH 09	AIP 13	Equipamiento Casa Lazaga
AUNI CH 10	AIP 15	Equipamiento Barrio de la Iglesia
AUNI CH 11	AIP 18	Ordenación calle San Marcos II
AUNI CH 12	AIP 20	Ordenación Plaza Viñuelas
AUNI CH 13	AIP 21	Equipamiento Barrio de San Francisco
AUNI CH 14	AIP 22	Apertura de viario calle Carmen III
AUNI CH 15	AIP 23	Alineación calle San Onofre

2. La obtención de terrenos para las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y Legislación Urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante compras o permutas de mutuo acuerdo con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
3. A efectos expropiatorios todas las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran declaradas de utilidad pública e interés social.
4. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado con las que exista vinculación funcional o, en su caso, para compensar los mayores aprovechamientos atribuidos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1.j) de la ley de ordenación urbanística de Andalucía. Esta determinación aparece reflejada en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

#### Artículo 11.6.3. Áreas de Mejora Urbana.

Son actuaciones de mejora urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización, reconfiguración y recualificación del sistema de espacios libres, públicos o privados, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos.

1. Las áreas de mejora urbana identificadas en el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbanística coinciden con los ámbitos de los Conjuntos Residenciales Unitarios incluidos en el nivel de "Conjuntos Urbanos Singulares".
2. Sobre cada una de estas áreas será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios. Además específicamente en el CRU-2 "Barriada Bazán" se redactará Plan Especial de Mejora Urbana que establezca las actuaciones necesarias para la revitalización y regeneración de la trama urbana del conjunto mediante la actuación tanto sobre los espacios libres

exteriores como sobre los patios de manzana, potenciando los usos de estancia y paseo peatonal, y los niveles de arbolado y ajardinamiento.

#### Artículo 11.6.4. Actuación de Mejora Ambiental 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, 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, y de conformidad con las previsiones del artículo 10.3.6 de estas Normas, con los siguientes objetivos principales:

- a. Justificar la declaración de interés público de permanencia de las viviendas argumentando valores sociales e históricos vinculados al patrimonio etnológico (memoria colectiva de la ciudad).
  - b. Regular el régimen de fuera de ordenación de las viviendas existentes y definir detalladamente el contenido de las obras que podrían llevarse a cabo en las mismas, según la situación en que se encuentre, bien dentro de la zona de servidumbre de tránsito o bien dentro de la zona de servidumbre de protección.
  - c. Realizar propuestas de mejoras urbanas en materia de dotación de infraestructuras (principalmente eliminando vertidos incontrolados, y completando los servicios urbanos existentes), armonización de la imagen de las edificaciones (calidad del paisaje), recuperación de la zona de servidumbre de tránsito, incremento de la permeabilidad al dominio público (mediante la creación de nuevas zonas de acceso público e incorporación al sistema de espacios públicos de las zonas no edificadas) y mejora del campo visual del litoral.
2. En el supuesto de que la Administración de Costas aceptase el carácter de suelo urbano de esta zona con efectos retroactivos, quedará sin efecto lo previsto en el apartado 1 anterior y se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 10.3.6 de estas Normas.

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

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

Artículo 11.6.5. Actuaciones urbanizadoras no integradas en el suelo urbano no consolidado.

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

A. ZONA DE LA CASERIA

AUNI CS 01 APERTURA C/ ESTOPINAN.

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

AUNI CS 03 APERTURA C/ MARQUES DE CAZALLA.

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

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

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

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

AUNI CR 01 CONEXIÓN C /PASCUAL O'DOGHERTY-CASTILLO DE LOYOLA.

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

## C. ZONA DE LA PASTORA

## AUNI PS 04 CONEXIÓN PEATONAL EL BOQUETE-C/ MENÉNDEZ PIDAL.

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

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

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

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

## E. ZONA DE CAMPOSOTO - GALLINERAS

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

Recualificación dotacional de este sector urbano, con la incorporación de una parcela destinada a acoger un equipamiento, de carácter local, que enriquezca el tejido residencial existente, mejore la calidad urbana del ámbito y genere nuevos lugares para el encuentro de la población residente.

## AUNI CA 05: CALLE EL PEDROSO

Apertura de viario para establecer la conexión entre la calle El Pedroso con la calle Palo y permeabilizar el tejido residencial existente.

## AUNI CA 06: CONEXIÓN CON CALLE ASTEROIDES

Apertura de viario para establecer la conexión del nuevo viario propuesto en al ARI T 05 (Antigua UE 50 del planeamiento anterior) y la calle Asteroides y permeabilizar así el tejido residencial existente.

2. Asimismo tendrán consideración de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas del suelo urbano no consolidado las Actuaciones Simples de Equipamientos, de Espacios Libres y de viario contempladas en la ordenación pormenorizada de las Áreas de Transferencias de Aprovechamiento, constituidas por Áreas de Reforma

Interior para las que no se prevé delimitación de Unidades de Ejecución y las Áreas de Incremento de Aprovechamiento incluidas en Áreas de Reparto. Los objetivos de ordenación establecidos para cada una de ellas se encuentran explicitados en las fichas correspondientes del Anexo de las presentes Normas Urbanísticas

## TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

#### Artículo. 12.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de doce (12) años, mediante su desarrollo directo o en virtud de de Planes Parciales.

#### Artículo.12.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.
2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:
  - a. Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución.
  - b. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.
  - c. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable que proviene del Plan General anteriormente vigente que cuenta, a la entrada en

vigor del presente Plan General, con su ordenación pormenorizada establecida.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Artículo 12.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

1. Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores establecidos por el presente Plan General son:

A. Suelo Urbanizable Ordenado

SUO-1 "Huerta de San Joaquín".

B. Suelo Urbanizable Sectorizado

SUS-01 "Ampliación Fadrilas II".

SUS-02 "Huerta de La Compañía".

SUS-03 "Retamarillo".

2. Los ámbitos del suelo urbanizable ordenado de carácter transitorio se determinan en el artículo 12.1.7 de estas Normas.

Artículo 12.1.4 Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

A. las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.

b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.

c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.

d. La asignación de los usos globales en cada sector.

e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.

- f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
  - g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
  - h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
  - i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
  - j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales
- B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
- 1º. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
  - 2º De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
  - 3º También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
- C. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:
- La asignación de los usos pormenorizados.
  - La definición de los sistemas locales.
  - La determinación de la altura de las edificaciones.
  - Señalamiento de alineaciones y rasantes.
  - Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
  - Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.

- Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
  - Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
  - b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos 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 contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.
  - d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detallada, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.
  - e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y

ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.
4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.2.5 y 2.2.7 De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo 1.2.6 para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.
5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado adscritos al mismo, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.
6. Los Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado por el presente Plan General son los siguientes:

Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 1 "Sectores Suelo Urbanizable Transitorio".

SG EL PS 1.1. Frente Litoral Bahía de Cádiz (SG 48 según PGOU 1992)

Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 2. "Residencial Media Densidad".

A. Viario

SG RV B.11.2. Tramo 2 Eje Transversal Sur

B. Espacios Libres

SG EL PS 7 Parque Lineal de La Aguada

SG EL PS 4.2. Ampliación del Cerro de los Mártires

C. Equipamientos

SG EQ 21 Área Dotacional Huerta de la Compañía

**Artículo 12.1.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado**

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.
2. Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. En desarrollo del Plan podrán identificarse aquellos sectores que deben coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse. Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En las unidades de planeamiento integrado o simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.

3. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresados en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

**Artículo 12.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores**

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen dos Áreas de Reparto (AR 2 y AR 3) integrada cada una de ellas por los sectores y los

sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos que, a continuación se indican. De igual modo, se reconoce un tercer área de reparto que se asume del Plan General anterior a fin de no alterar la determinación de los aprovechamientos de los sectores de dicho Plan que se asumen como urbanizable transitorio.

2. Las Áreas de Reparto son:

a. Área de Reparto 1 "Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio"

• Sectores:

SUOT 01 La Casería

• Sistemas Generales Incluidos

• Sistemas Generales Adscritos

SG EL PS 1.1. Frente litoral Bahía de Cádiz  
(SG 48 según PGOU 1992)

b. Área de Reparto 2 "Residencial Media Densidad"

• Sectores:

SUO 01 Huerta de San Joaquín

SUS 02 Huerta de la Compañía

SUS 03 Retamarillo

• Sistemas Generales Incluidos en los sectores

A. Viario

SG RV B 6.3 Tramo 3 Ronda Litoral Sur (SUS 02)

SG B11.1 Tramo 1 Eje Transversal Sur (SUS 02)

SG RV B11.5 Tramo 5 Eje Transversal Sur (SUS 03)

B. Espacios Libres

C. Equipamientos

SG EQ 20 Área Dotacional Retamarillo (SUS 03)

• Sistemas Generales Adscritos

A. Viario

SG RV B.11.4. Tramo 4 Eje Transversal Sur

## B. Espacios Libres

SG EL PS 7 Parque Lineal de La Aguada  
SG EL PS 4.2. Ampliación del Cerro de los Mártires

## C. Equipamientos

SG EQ 21 Área Dotacional Huerta de la Compañía

## c. Área de Reparto 3 "Mixto Actividades Económicas - Residencial"

## • Sectores:

SUS 01 Ampliación de Fadrilas II

## • Sistemas Generales Incluidos en los sectores

## A. Viario

SG RV B9.2 Tramo 2 Eje conexión Ronda Norte - Puente de la Casería.

3. El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1. El establecido por el Plan General anterior que se señala en art.12.1.7 ).
  - Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2. 0,3571 UA/m<sup>2</sup>.
  - Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3. 0,3510 UA/m<sup>2</sup>.

## Artículo 12.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio

- Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los siguientes Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado:  

SUOT.-1. LA CASERÍA, correspondiente al Sector Uno Casería Norte del Plan General anterior.
- Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente (el Plan Parcial de desarrollo), aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el citado anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

3. El Aprovechamiento Medio del área de reparto de sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa. En concreto 0,666 UA/m<sup>2</sup>.
4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado establecido por la legislación al tiempo de aprobación de su proyecto de reparcelación.

Así mismo se reconoce el derecho al reintegro por parte de la Junta de Compensación del Sector Uno de La Casería Norte del exceso de financiación de la ejecución de infraestructuras generales de abastecimiento que ha asumido en el proceso de ejecución de forma anticipada y que beneficia a otros ámbitos. El importe de este derecho de reintegro así como la distribución del coste proporcional entre los ámbitos beneficiados para su correspondiente liquidación será el aprobado por la Administración Urbanística Actuante, todo ello en congruencia con las previsiones del artículo 10.2.6 apartado 2.f) para el caso de que las actuaciones beneficiadas sean suelo urbano no consolidado. Las repercusiones que correspondan a ámbitos del suelo urbanizable sectorizado, por resultar igualmente beneficiados, tendrán derecho a ser deducidas del importe establecido en el apartado 1.B.g) del artículo 12.1.8 siguiente.

5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el artículo 10.1.9 para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano.
6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas pertenecientes de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado 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.
7. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Transitorio 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 Plan Parcial asumido.

Artículo 12.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:

- A. Derechos

Los derechos y facultades del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

- a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
- 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

- B. Deberes

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, 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 Parcial, cuando se trate de un Sector 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 del sector, sean locales o generales, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
- g. Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales de espacios libres y de viarios exteriores previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. A fin de asegurar una redistribución proporcional de esta carga entre los suelos urbanizables, se establece una participación en la financiación de parte de la ejecución de los sistemas generales de carácter urbano exteriores a los sectores por importe de 29,42 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta

cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

De igual forma, deberán financiar conforme a la legislación sectorial correspondiente las nuevas infraestructuras o ampliación de las existentes correspondiente a los servicios de energías eléctricas generales (subestación, redes de altas), así como en su caso, la implantación del servicio de gas y telecomunicaciones. Por ello, no se integran en la cuota del apartado anterior la financiación correspondiente a dichas infraestructuras generales que deberán ser satisfechas a las empresas suministradoras conforme a su legislación sectorial y sin perjuicio del derecho al reintegro de la parte correspondiente.

- h. 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.
- i. 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.
- j. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- k. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- l. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- m. De igual forma será exigible la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales interiores del ámbito a aquellos sectores que cuenten en el cálculo del Aprovechamiento Medio y Objetivo con un Coeficiente de Urbanización inferior a uno (1).

#### Artículo. 12.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:
  - a. Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
  - b. Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

- c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
    - d. Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.
  2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
    - a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
    - b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
    - c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.
  3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
  4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 9.2.9.
  5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

Artículo. 12.1.10 Ejecución del suelo urbanizable ordenado.

1. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirán con el de la unidad de ejecución.

2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso

Artículo. 12.1.11. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
  - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
  - b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
  - c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
  - d. Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Artículo 12.1.12. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

## CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

## Artículo 12.2.1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto plazo, se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo por lo que podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.
2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.
3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo.
4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

## Artículo 12.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.
3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización., la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.
4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

Artículo. 12.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado

1. Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:  
  
SUNS-01 POLVORINES DE FADRICAS.  
SUNS-02 CAMPOSOTO.
2. En todo caso, los terrenos incluidos dentro del ámbito del SUNS-02 CAMPOSOTO mantendrán la calificación de Sistema General de Equipamiento de Defensa Nacional hasta tanto se proceda por la Administración del Estado a la desafectación del dominio público adscrito a la Defensa. Hasta dicho momento no podrá aprobarse la iniciativa de formulación del Plan de Sectorización.

Artículo 12.2.4. Condiciones de sectorización del SUNS-01 POLVORINES DE FADRICAS.

1. Usos Globales Incompatibles.

En el ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-01 POLVORINES DE FADRICAS tienen la consideración de usos globales incompatibles el Uso Global de Actividades Económicas y el Uso Global Turístico. No obstante, el Plan de Sectorización podrá compatibilizar la implantación de determinados usos

pormenorizados contenidos en el Capítulo IV del Título VI estas Normas siempre que no adquieran el carácter de dominantes y sean convenientes para asegurar la complejidad de las relaciones en el ámbito de sectorización.

2. Condiciones para proceder a su sectorización.

- a. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender a las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.

No obstante podrá procederse a su sectorización en cualquier momento, e incluso de forma anticipada a la finalización del primer bienio de la programación del Plan General, si se asegura por el Plan de Sectorización una reserva de vivienda protegida de al menos un cincuenta por ciento superior al mínimo legal establecido y al tiempo se constata que el desarrollo de este ámbito, conjuntamente con el resto de las actuaciones programadas por este Plan General pendientes de ejecución, cumplen los límites de crecimiento urbanístico establecidos en la Norma 45 del POT.

- b. En todo caso se asegurará la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones de la actuación así como la mejora o reforzamiento de las redes exteriores afectadas.

3. Condiciones para asegurar la adecuada inserción del ámbito en la estructura de la ordenación municipal:

- a. Por su posición territorial, se configura como la principal área de reserva de terrenos de crecimiento urbano ordinario con capacidad para incorporar una importante oferta de viviendas protegidas.
- b. En materia de intensidad y densidad, se seguirán los criterios generales establecidos en el apartado 8.d) del artículo 2.2.1 de estas Normas.
- c. En la ordenación se asegurará la accesibilidad al dominio público marítimo-terrestre, para ello la morfología a emplear evitará la configuración de pantallas edificatorias que produzcan un "efecto barrera" en la fachadización del saco interior de la Bahía.
- d. Se adecuará la trama urbana y la disposición de los usos a los valores arqueológicos de la zona dando cumplimiento a la Carta Arqueológica y las disposiciones de este Plan sobre protección arqueológica.

4. Criterios de disposición de Sistemas Generales:

- a. Se reservará la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre como sistema general de espacios libres.
- b. Deberá respetarse el trazado del Sistema General Viario RVB-3-4 "Ronda Norte" establecido con carácter orientativo en el Plano OE N°2 y OE N°4.

Artículo 12.2.5. Condiciones de sectorización del SUNS-02 CAMPOSOTO.

1. Usos Globales Incompatibles.

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

2. Uso Global vinculado por ordenación territorial.

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

3. Condiciones para proceder a su sectorización.

a. No podrá sectorizarse hasta tanto se proceda por la Administración del Estado a la desafectación del dominio público adscrito a la Defensa, mientras tanto, los terrenos mantendrán la calificación de Sistema General de Equipamiento de Defensa Nacional.

b. Una vez acontecido la desafectación, su sectorización deberá motivarse en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender a las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.

c. En todo caso se asegura la suficiencia de las infraestructuras, servicios y dotaciones de la actuación así como la mejora o reforzamiento de las redes exteriores afectadas.

4. Condiciones para asegurar la adecuada inserción del ámbito en la estructura de la ordenación municipal:

a. Por su posición territorial, se configura como un área de reserva preferentemente dirigida a hacer efectivo el objetivo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de posibilitar en el municipio de San Fernando una actuación turística de calidad. Para ello, la ordenación que finalmente resulte para este ámbito estará sujeta a las determinaciones que establece el POT de la Bahía de Cádiz para el área identificada como ZERPLA 4 "Zona de Camposoto.

b. En materia de intensidad se seguirán los criterios generales establecidos en el apartado 8.d) del artículo 2.2.1 de estas Normas.

- c. En la ordenación se asegurará la accesibilidad al dominio público marítimo-terrestre, para ello la morfología a emplear evitará la configuración de pantallas edificatorias.
  - d. La ordenación asegurará los valores arqueológicos del ámbito de conformidad con los resultados de una intervención y valoración de los mismos por la Administración competente en esta materia.
  - e. El Plan de Sectorización deberá solucionar la articulación del área con el resto de la ciudad diseñando un sistema viario interno adecuadamente enlazado con el Sistema General RVB-11 que garantice la compacidad del espacio urbano resultante a través de la continuidad de los elementos básicos de urbanización (prolongación de ejes viarios urbanos) y la localización estratégica de espacios libres, equipamientos y actividades urbanas relevantes, al objeto de configurar una imagen urbana formalmente significativa basada en la potencialidad figurativa del sistema de espacios públicos.
5. Criterios de disposición de Sistemas Generales:
- a. Se reservará la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre como sistema general de espacios libres.
  - b. Deberá ampliarse la actual carretera de acceso a la playa a fin de que adquiera el carácter de Sistema General Viario RVB-6.4 "Ronda Litoral Sur" establecido con carácter orientativo en el Plano OE N°2 y OE N°4.
  - c. Los Sistemas Generales de Equipamiento se localizarán preferentemente en las edificaciones existentes en el límite noroccidental, promoviendo su reciclaje.

#### Artículo.12.2.6. Limitaciones

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación en el artículo 2.2.1 del Título II y en los artículos anteriores del presente Capítulo para cada ámbito, así mismo se respetarán las determinaciones establecidas en los planos de ordenación y en las fichas individualizadas que se incluyen en el Anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

#### Artículo.12.2.7. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

#### Artículo 12.2.8. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:
  - a. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.  
  
El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.
  - b. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

#### Artículo.12.2.9. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
  - a. las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
  - b. las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

- c. las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.
  - d. En el ámbito del SUNS 02 CAMPOSOTO se podrán desarrollar los usos propios conforme a la calificación de Sistema General de Equipamiento de Defensa Nacional.
2. Una vez aprobado el plan de sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

**CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO-01 "HUERTA DE SAN JOAQUÍN".**

Las presentes normas particulares serán de aplicación para el sector de Suelo Urbanizable Ordenando SUO-01 "HUERTA DE SAN JOAQUÍN". La ordenación detallada que establece el presente Plan General contempla tres subzonas de ordenanzas para el suelo edificable lucrativo:

- 1. Edificación en bloque vertical. Manzana Compacta.
- 2. Edificación en bloque vertical. Bloque Lineal
- 3. Unifamiliar en hilera/ Plurifamiliar en bloque horizontal.

**Artículo 12.3.1. Condiciones particulares de la zona de ordenanza "Edificación en Bloque Vertical. Manzana Abierta"**

Estas condiciones serán de aplicación en la manzana M1, identificada en el Plano de Ordenación Completa del Plan.

- 1. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la subzona de ordenanza del suelo urbano "Edificación en bloque vertical. Manzana Abierta" (ZO.3-2). No obstante, en este caso, al no tratarse de una actuación unitaria sobre la manzana existente, se permite adosar la edificación al lindero privado existente con la finalidad de evitar las medianeras vistas.
- 2. Las edificabilidades y número máximo de viviendas asignadas a cada una de las manzanas es:
- 3. Esta manzana se destinará íntegramente a acoger la reserva de vivienda protegida establecida para el sector SUO 01 Huerta de San Joaquín.

MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD TOTAL	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO
M1.	2.758,74 M2	4.055,45 M2	660 M2	3.395,45 M2	36	76

Artículo 12.3.2. Condiciones particulares de la zona de ordenanza "Edificación en bloque vertical. Bloque lineal".

Estas condiciones serán de aplicación en las manzanas, identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Plan, M2, M3 y M4.

1. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la subzona de ordenanza del suelo urbano "Edificación en bloque vertical. Bloque Lineal" (ZO-3.4).
2. Las edificabilidades y número máximo de viviendas asignadas a cada una de las manzanas es:

MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD TOTAL	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO
M2.	563 M2	2.252 M2	360 M2	1.892,00 M2	20	16
M3	584,96 M2	2.339,84 M2	380 M2	1.959,84 M2	21	17
M4	585,17 M2	2.340,68 M2	380 M2	1.960,68 M2	21	17
TOTALES	1.733,13 M2	6.932,52 M2	1.120 M2	5.812,52 M2	62	50

3. Las manzanas M2 y M3 se destinarán a acoger la parte de la reserva de vivienda protegida establecida para el sector SUO 01 Huerta de San Joaquín no materializada en la manzana M1. La manzana M2, destinará íntegramente toda su edificabilidad residencial (1.892 m2t) a materializar la reserva de vivienda protegida. La manzana M3 destinará 1.142,06 m2t de la edificabilidad total residencial a materializar la reserva de vivienda protegida. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para la distribución interior del volumen edificable en el interior de la manzana M3 al existir además el uso residencial libre.

Artículo 12.3.3. Condiciones particulares de la zona de ordenanza "Unifamiliar en hilera/Plurifamiliar en bloque horizontal".

Estas condiciones serán de aplicación en las manzanas, identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Plan, M5, M6, M7, M8, M9, M10 y M11.

1. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Extensión Periférica I. Manzana Compacta" (ZO.4.2).
2. En el caso de las Manzanas M5, M6, M7 y M8, la posición de la edificación cumplirá las siguientes condiciones.
  - a. En el supuesto de actuaciones unitarias sobre la manzana la edificación podrá retranquearse un mínimo de 3 metros del lindero que da frente al viario peatonal (ver Planos de Ordenación Completa).
  - b. En el supuesto de parcelación previa y edificación individualizada por parcela la edificación se alineará obligatoriamente a todos los viales a los que de frente.

3. Las edificabilidades y número máximo de viviendas asignadas a cada una de las manzanas es:

MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD TOTAL	MÍNIMA EDIFICABILIDAD Terciaria	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO
M5.	1.349,65 M2	1.501,50 M2		1.501,50 M2	13	13
M6	1.278,73 M2	1.403,98 M2		1.403,98 M2	12	12
M7	1.091,73 M2	1.197,00 M2		1.197,00 M2	10	10
M8	1.009,89 M2	1.156,89 M2		1.156,89 M2	10	10
M9	3.587,02 M2	3.841,43 M2		3.841,43 M2	32	26
M10	4.382 M2	2760 M2		2760 M2	22	27
M11	779,46 M2	602,95 M2		602,95 M2	5	6
TOTALES	13.060,51 M2	12.463,75 M2		12.463,75 M2	104	104

Artículo 12.3.4. Condiciones particulares de las reservas dotacionales del Sector SUO-01 "Huerta de San Joaquín".

- Las reservas dotacionales establecidas en el Sector SUO-01 "Huerta de San Joaquín" dan cumplimiento a lo regulado en el artículo 17 de la LOUA para sectores con uso característico residencial, así como al Anexo del Reglamento de Planeamiento. En ellas serán de aplicación las condiciones compositivas y de diseño establecidas en las Normas Generales de Usos del Plan General.
- Los elementos de Espacios Libres aparecen identificados en los Planos de Ordenación Pormenorizada del Plan General. La tipología y superficie destinada a cada uno de ellas son:

ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	SUPERFICIE
ZV-1 (JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO)	5.896 M2
TOTAL	5.896 M2

La superficie total del sistema local de Espacios Libres del Sector SUO-01 "Huerta de San Joaquín" representa un 14,58% de la superficie total del mismo (25,14 m2/100 m2 de edificación).

- Las parcelas destinadas a Equipamientos públicos aparecen identificados en los Planos de Ordenación Pormenorizada del Plan General. La superficie destinada a cada una de ellas son:

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE
E, D y SIPS	2.924 M2

La superficie total del sistema local de Equipamientos del Sector SUO-01 "Huerta de San Joaquín" representa un 7,23% de la superficie total del mismo (12,47 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de edificación).

4. La superficie destinada a las reservas dotacionales suponen un estándar de 37,61 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 12.3.5. Condiciones Particulares de la Red viaria.

1. El diseño de la red viaria dará cumplimiento a las determinaciones establecidas en las Normas Generales de Urbanización establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.
2. El número de plazas de aparcamiento anexo a la red viaria es de 273, con lo que se obtiene un estándar de 1,16 plazas/100 m<sup>2</sup> de edificación, cumpliendo con la regulación establecida en el artículo 17 de la LOUA.

#### Artículo 12.3.6. Estudios de Detalle.

Mediante Estudio de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución del número de viviendas asignados a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación detallada, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima y edificabilidad máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha.

### TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPITULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### SECCIÓN I. ASPECTOS GENERALES.

##### Artículo 13.1.1. Ámbito

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como no urbanizables.
2. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán sus disposiciones con las Normas del Título VI y IX. En todo caso serán aplicables las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

##### Artículo 13.1.2. Delimitación y limitaciones

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación

degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías de suelo y subcategorías de áreas, vienen grafiados en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable. Plano de Ordenación Estructural- 0.01 Clasificación del Suelo y 0.03 La Ordenación del Suelo No Urbanizable..

#### Artículo 13.1.3. Categorías del Suelo No Urbanizable

1. Se distinguen dos categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:
  - 1ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
    - a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
    - b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.
  - 2ª. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial que no es otro sino el agrario o forestal, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio. Requieren esta clasificación, los terrenos en los que se presente alguna de estas circunstancias:
    - a. Sea necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
    - b. Sea necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
    - c. Porque presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
    - d. Por la existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

- e. Porque sea improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.
2. De igual modo se identifican los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

Artículo 13.1.4. Determinaciones Particulares para cada categoría y subzonas del suelo no urbanizable.

Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo siguiente.

## SECCIÓN II. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.

Artículo 13.1.5. Destino

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, acuícola, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 13.1.6. Régimen general de los usos y edificaciones en suelo no urbanizable

1. En la clase de suelo no urbanizable, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:
  - a. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas -ganaderas o avícolas- y acuícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura y pesca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
  - b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.
2. En suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico (Plan General o Plan Especial), que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en

consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

Artículo 13.1.7. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del suelo no urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.
2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:
  - De utilidad pública o interés social.
  - Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.
  - Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.
  - No induzca a la formación de nuevos asentamientos.
3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los usos industriales, equipamientos privados y servicios terciarios conforme a la definición contenida en el Capítulo II del presente Título del suelo no urbanizable.
4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.
5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:
  - a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
  - b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.

- c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.
6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.
7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:
  - a. Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
  - b. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
  - c. Afectar a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística, en concreto, cuando se plantee la autorización en el suelo no urbanizable de especial protección o en la zona de influencia del litoral.
  - d. En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.  
  
En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.
8. Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de Actuación son:
  - a. Justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.
  - b. Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
  - c. Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.
  - d. Justificación de la ubicación concreta propuesta.
  - e. Estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
  - f. Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe.

- g. Justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.
9. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:
- a. El pago a la Administración Urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación. Las actuaciones de interés público desarrolladas por Administraciones Públicas estarán excluidas de este pago.
  - b. La prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.
  - c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.
  - d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

#### Artículo 13.1.8. Condiciones generales de edificación.

- 1. Con carácter general, los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- 2. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas -salvo instalaciones industriales- y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.
- 3. Las limitaciones generales a la nueva edificación de esta clase de suelo y para todas las zonas, serán:
  - a. Edificación aislada pendiente de cubierta igual o menor a 45 grados sobre la horizontal, con teja curva o plana preferentemente; carpintería de color y formas en todo caso como las tradicionales próximas a la zona.

- b. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda agrícola, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta (60) centímetros de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros.
  - c. Las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a diez (10) metros de los linderos de la finca y a cincuenta (50) metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de las limitaciones específicas contenidas en el Capítulo siguiente sobre regulación de los diversos usos.
4. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje.

#### Artículo 13.1.9. Condiciones particulares

El presente Plan General regula en sus normas particulares las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

#### Artículo 13.1.10. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.
2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.
3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura.
4. De conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división

rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que las desarrollen siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.
6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas de las presente Normas, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.
7. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.
8. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas de las presentes Normas; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.
9. El precepto artículo complementa la regulación contenida en el Capítulo V del Título II de las presentes Normas.

#### Artículo 13.1.11. Otras disposiciones complementarias

- Ley 81/61 de Incendios Forestales.
- Ley 1170/70 de Caza.
- Ley 38/1.972 de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Ley 22/73 de Minas.
- R.D.L. 1/2001 de Aguas.
- Ley 4/89 de Conservación de la Naturaleza.
- Ley 3/95 de Vías Pecuarias.

- Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección Atmosférica que modifica la Ley 10/98 de Residuos.
- Ley 2/89 de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Ley 2/92 Forestal de Andalucía y su reglamento.
- La Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y demás normativa y reglamentos de Protección Ambiental vigentes.
- Ley 5/99 de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.
- Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias.

### SECCIÓN III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

#### Artículo 13.1.12. Régimen Jurídico.

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.
2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

#### Artículo 13.1.13. Derechos y Deberes de los propietarios

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:
  - a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.
  - b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

2. Deberes:
- a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
  - b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
  - c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
  - d. Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.
  - e. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
  - f. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.
  - g. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

## CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

### Artículo 13.2.1. Clases de Usos.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

**Usos característicos:** Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

**Usos autorizables:** Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.

**Usos prohibidos:** Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

#### Artículo 13.2.2. Tipos de Usos.

1. En el Suelo No Urbanizable se regulan los siguientes usos:
  - 1º Uso Agrario.
  - 2º Uso Acuícola.
  - 3º Uso Medioambiental
  - 4º Usos vinculados a las Obras Públicas.
  - 5º Usos de Carácter Industrial.
  - 6º Equipamientos y Servicios.
  - 7º Uso de Vivienda vinculado a la explotación.
2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el Suelo No Urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales.
3. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderán que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.
4. Los usos de carácter industrial, los de equipamientos privados y los servicios terciarios son usos autorizables si se incorporan en una actuación merecedora de la calificación de interés público, se justifica la procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos asentamientos y resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

#### Artículo 13.2.3. Uso Agrario.

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación libre, la caza y la pesca.
2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- a. Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:
- Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.
  - Instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plántulas para su posterior trasplante.
  - Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.
- b. Actividades ganaderas: Se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva y la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.
- c. Actividades vinculadas a la explotación agraria:
- Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.
  - Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos. Se incluyen igualmente los almacenes, depósitos, comercios, etc. de productos necesarios para el desarrollo del uso agropecuario.
  - Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.
  - Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características

morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m<sup>3</sup> de tierra.

- Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.
3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y a su legislación específica.
  4. La parcela mínima, a efectos urbanísticos, para la implantación de las edificaciones agrícolas, ganaderos o forestales será coincidente con la mínima establecida por la legislación agraria; si bien, en ningún caso la edificación podrá ocupar más del cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela y justificarse su correspondencia y proporcionalidad con las necesidades de producción de la finca. No obstante, los simples cuartos de aperos no podrán ocupar más del uno por ciento (1%) de la parcela.

#### Artículo 13.2.4. Uso Acuícola.

1. Se consideran usos acuícolas los relacionados con la explotación de los recursos marítimos y todas las actividades a ellos vinculadas, estableciéndose los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Aprovechamientos acuícolas tradicionales. Son aquellos que se desarrollan en salinas poco transformadas y, a veces también, en la marisma natural, como la extracción de sal. Incluye actividades complementarias consistentes en la recolección de mariscos, cebos y la pesca artesanal.
  - b. Acuicultura extensiva. Consiste en la introducción de alevines para su engorde natural en estado de semicautividad, sin aporte de pienso, ni aireación, ni otras ayudas exógenas, ni transformaciones de la fisiografía de los caños o esteros ni, específicamente, su profundidad.
  - c. Acuicultura intensiva. Consistente en la reproducción de los ciclos vitales de los organismos objeto de cultivo en condiciones confinadas en un medio artificial o semiartificial, mantenido a base de fuertes inputs, tipo pienso, aireación, tratamiento sanitario, separación por edades, dragado y aumento de la profundidad de los estanques, aportes de materiales a los muros, etc.
2. Las instalaciones deberán ubicarse en las áreas menos frágiles de las zonas marismas y su construcción deberá ser precedida de las autorizaciones de las administraciones con competencia sobre el uso y el espacio.

3. Se permitirán exclusivamente edificaciones vinculadas directamente a la explotación: almacenes, centros de investigación, oficinas y vivienda de guarda. Las edificaciones se situarán en los límites de las zonas costeras, evitando en lo posible rellenos, movimientos de tierra y accesos viarios.
4. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y a su legislación específica.

#### Artículo 13.2.5. Uso Medioambiental.

El uso medioambiental se corresponde con las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (recuperación de esteros, regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, estableciéndose los siguientes usos pormenorizados:

- a. Actividades de Conservación, Regeneración y Restauración: Su objetivo es conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo esta a través de tareas que la propician como la repoblación (con especies autóctonas o con especies "nodrizas"), el cuidado y la introducción de fauna autóctona, el restablecimiento del régimen de inundación mareal, etc. Estas actividades aunque redundan en el incremento de los recursos renovables no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.
- b. Uso Público de Ocio y Esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluye las actividades de estudio científico y la educación ambiental.
- c. Actividades de Mantenimiento Relacionadas con el Aprovechamiento de los Recursos Naturales: Se trata de actividades que tienen por objeto reparar o restablecer las estructuras y elementos indispensables para la continuidad el aprovechamiento tradicional de que venían siendo objeto, tales como el mantenimiento y reparación de esteros o de corrales de pesca, etc.

Artículo 13.2.6. Usos vinculados a las Obras Públicas.

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas; y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras.
2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinada a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.
3. Cuando las construcciones a las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida. Igualmente, Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.
4. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.
5. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del precepto que regula los usos de interés público o social.
6. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:
  - Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
  - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.