

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN de 17 de febrero de 2016, por la que se dispone la publicación de la Orden de 14 de abril de 2015, por la que se aprueba el Anexo Complementario II: Documento de levantamiento de las suspensiones de la revisión del PGOU de El Puerto de Santa María

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 6 de marzo de 2015, dispuso la publicación de la normativa urbanística del Documento de levantamiento de las suspensiones de la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María, aprobado parcialmente por Orden de 28 de octubre de 2013 (BOJA núm. 57, de 24.3.15).

La Dirección General de Urbanismo, mediante informe de 8 de abril de 2015 del Servicio de Planeamiento Urbanístico, detectó una serie de errores en la publicación de la normativa urbanística del anterior documento. Se trataba de una serie de determinaciones introducidas en el Anexo normativo de la Orden de 6 de marzo de 2015 que debían eliminarse: bien por haber sido denegado el levantamiento de su suspensión en la disposición tercera (las fichas de los sectores SUS 01, SUS 02, SUS 03, SUS 04, SUS 06, SUS 07, SUS 08 y SUO 28; la ficha del ARI-14 «El Caballo»; y el punto 1 del artículo 6.4.11.); o bien, por estar definitivamente aprobadas por la Orden de 21 de febrero de 2012 de la Revisión del PGOU, no siendo objeto de la Orden de 28 de octubre de 2013 (las fichas de las áreas de regularización ARG-14 La Manuela y ARG-38 Imbrusqueta).

2. Por Orden de 14 de abril de 2015 esta Consejería aprobó el Anexo complementario II: Documento de levantamiento de las suspensiones de la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María. El Anexo era la parte restante del documento que estaba pendiente de aprobación, después de que la Orden de 28 de octubre de 2013 mantuviese la suspensión de determinados ámbitos y determinaciones del Documento de levantamiento de las suspensiones.

Esta Orden de 14 de abril de 2015 vino a aprobar los ámbitos y determinaciones que erróneamente se publicaron en la normativa de la anterior Orden de 6 de marzo de 2015; y que con la presente publicación, entrarán en vigor en la forma prevista en el artículo 41 de la LOUA, y una vez haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

3. Con fecha de 21 de octubre de 2015 el Ayuntamiento incorporó al Registro de instrumentos de planeamiento el Anexo complementario II: Documento de levantamiento de las suspensiones de la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María, como anotación accesoria a la inscripción de la Revisión del PGOU núm. 2014/341/000001 del libro de registro. Con fecha de 11 de noviembre de 2015 la Delegación Territorial anotó accesoriamente y depositó el instrumento de planeamiento urbanístico, asignándole el número de registro 5816 en la sección de instrumentos de planeamiento del libro de registros, a los efectos previstos en los artículos 40.3 y 41.1 de la LOUA y el artículo 21 del Decreto 2/2004, habilitando al órgano competente para disponer su publicación.

4. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud del artículo 13 del Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, resulta competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con las disposiciones legales y vigentes de general aplicación,

D I S P O N G O

Único. Publicar la Orden de 14 de abril de 2015, por la que se aprueba el Anexo complementario II: Documento de levantamiento de las suspensiones de la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María; junto con su normativa urbanística que se publicará como Anexo de esa Orden.

Sevilla, 17 de febrero de 2016

JOSÉ GREGORIO FISCAL LÓPEZ
Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

«ORDEN DE 14 DE ABRIL DE 2015, POR LA QUE SE APRUEBA EL ANEXO COMPLEMENTARIO II: DOCUMENTO DE LEVANTAMIENTO DE LAS SUSPENSIONES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María sobre el acuerdo adoptado por el Pleno, en sesión celebrada el 12 de enero de 2015, relativo a la aprobación del “Anexo complementario II: Documento de levantamiento de las suspensiones establecidas en la disposición tercera de la Orden de 28 de octubre de 2013, por la que se aprueba parcialmente el documento de levantamiento de suspensiones de la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María”, y de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de general aplicación.

A N T E C E D E N T E S

1. El planeamiento de El Puerto de Santa María es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente de manera parcial por la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de febrero de 2012 (publicada en el BOJA núm. 46, de 7 de marzo de 2012), a excepción de una serie ámbitos y determinaciones que quedaron suspendidas o denegadas; cuyo expediente de simple subsanación de deficiencias técnicas fue informado por Resolución, de 20 de septiembre de 2013, de la Dirección General de Urbanismo; y cuya normativa urbanística se publicó por Orden de 5 de noviembre de 2013 (BOJA núm. 237, de 3.12.2013).

2. El Ayuntamiento elaboró un Documento de levantamiento de las suspensiones de las determinaciones del subapartado b) del punto primero de la Orden de 21 de febrero de 2012, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María.

La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 28 de octubre de 2013, aprobó parcialmente el Documento de levantamiento de suspensiones, condicionado la publicación de su normativa urbanística a la corrección de una serie de deficiencias técnicas descritas en su apartado segundo. No obstante, en el apartado tercero denegaba el levantamiento de las suspensiones sobre los ámbitos y determinaciones que afectaban a los puntos 4.^º, al 6.^º respecto del ámbito ARI-14 y 15.^º respecto del segundo párrafo del punto primero del artículo 6.4.11, incluidos en el subapartado b) de apartado primero de la Orden de 21 de febrero de 2012.

El Ayuntamiento presentó un nuevo documento llamado “Anexo complementario I: Documento de cumplimiento de la disposición segunda de la Orden por la que se aprueba parcialmente el documento de levantamiento de suspensiones de la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María”, con la finalidad de corregir las deficiencias técnicas señaladas en la aprobación del documento de levantamiento de las suspensiones. Finalmente, la Orden de 6 de marzo de 2015 publicó la normativa urbanística del documento de levantamiento de las suspensiones (BOJA núm. 57, de 24.3.15).

3. Con de 30 de enero de 2015 el Ayuntamiento presentó en el registro de esta Consejería el “Anexo complementario II: Documento de levantamiento de las suspensiones establecidas en la disposición tercera de la Orden por la que se aprueba parcialmente el documento de levantamiento de suspensiones de la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María”, así como el “Informe del equipo redactor de contestación de alegaciones presentadas en el trámite de información pública”.

4. El nuevo Anexo se ha sometido a información pública por Decreto de 24 de julio de 2014 del Sr. Alcalde de El Puerto de Santa María, por el plazo de un mes, publicándose en el Diario de Cádiz, de 9 de agosto y en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 154, de 13 de agosto; y exponiéndose en el tablón de edictos municipal. El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 12 de enero de 2015, acordó aprobar el documento una vez estudiadas las alegaciones presentadas y remitirlo a esta Administración para su aprobación definitiva.

5. Con fecha 24 de marzo de 2015, la Dirección General de Urbanismo, conocido el informe, de 18 de marzo del Servicio de Planeamiento Urbanístico de esa Dirección General, informó favorablemente el Anexo complementario II Documento de levantamiento de las suspensiones del PGOU El Puerto de Santa María.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medianas de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); en relación con el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

así como el artículo 7.1 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. El expediente tiene por objeto el levantamiento de las suspensiones que recayeron sobre las distintas determinaciones y ámbitos del PGOU de El Puerto de Santa María, establecidas en el subapartado b) del apartado primero de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de febrero de 2012, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María; y que luego, se mantuvieron en la disposición tercera de la Orden de 28 de octubre de 2013, por la que se aprueba parcialmente el documento de levantamiento de las suspensiones de la Revisión del PGOU.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el informe de 24 de marzo de 2015 de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente el Anexo complementario II: Documento de levantamiento de las suspensiones establecidas en el subapartado b) del apartado primero de la Orden de 21 de febrero de 2012, por la que se aprueba parcialmente la Revisión del PGOU de El Puerto de Santa María; y luego, mantenidas en la disposición tercera de la Orden de 28 de octubre de 2013, por la que se aprueba parcialmente el documento de levantamiento de suspensiones del citado plan; todo ello conformidad con el artículo 33.2.a) de la LOUA.

Los ámbitos y determinaciones aprobados son los siguientes:

El punto 4.º: la ordenación de los ámbitos de Suelo Urbanizable en el ámbito del ZERPLA 2 Cantarranas (sectores SUS 01, SUS 02, SUS 03, SUS 04, SUS 06, SUS 07, SUS 08 y SUO 28), para que se alcance el nivel de usos turísticos, conforme a la directriz de usos del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.

El punto 6.º: la ordenación detallada del ARI-14 en relación con la reserva de suelo destinado a aparcamientos de carácter público conforme a los puntos 1 y 5 del artículo 17 de la LOUA.

El punto 15.º: las determinaciones sobre apartamentos turísticos contenidos en el segundo párrafo del punto 1 del artículo 6.4.11.

Segundo. Esta Orden se notificará al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía junto con su normativa urbanística, una vez inscrito y depositado el instrumento en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de conformidad con los artículos 40.3 y 41 de la LOUA.

Contra esta Orden, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Sevilla, 14 de abril de 2015. Fdo.: María Jesús Serrano Jiménez, Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio».

A N E X O

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 6.4.11. Condiciones particulares del uso de Servicios Terciario en la categoría de apartamento turístico (suspendido)

1. Las parcelas calificadas pormenorizadamente de Apartamentos Turísticos.

Las parcelas calificadas pormenorizadamente de Apartamentos Turísticos por este Plan General o, en desarrollo del mismo, por los Planes Parciales o Especiales, únicamente se admitirá la implantación de dicho uso específico que se ajuste a la regulación del apartado d.5 del artículo 6.4.2 de esta Norma. Así mismo, podrán destinarse las parcelas así calificadas a la implantación de establecimientos hoteleros o los de Servicios de Interés Público o Social, todos ellos con carácter alternativo.

2. Parcelas susceptibles de implantación de los apartamentos turísticos.

El uso de apartamento turístico se implantará en parcelas específicamente previstas por el planeamiento de desarrollo con el uso de Apartamento Turístico (ST-AT) conforme a las normas de este Plan General.

De igual forma, se admite la implantación del apartamento turístico, como uso compatible alternativo, en parcelas calificadas de residencial a las que no les sea de aplicación la vinculación de vivienda protegida; en estos casos de compatibilidad, se aplicará a efectos de cómputo de densidad de la parcela, la regla general de la

equivalencia del apartamento regulada en el artículo 6.3.3 apartado 5 de estas normas, de modo que cada uno de los apartamentos turísticos del complejo computará como si fuera una vivienda.

En los ámbitos de los sectores y áreas, las edificabilidades y parcelas previstas para usos de servicios terciarios no podrán ser destinadas al uso de apartamentos turísticos salvo que expresamente así venga previsto en la ficha respectiva en los ámbitos con uso global de Residencial de caracterización Turística o uso global mixto (Residencial- Actividades Económicas de caracterización turística).

3. Condiciones de implantación de los Apartamentos Turísticos.

Se exigirán que las edificaciones cumplan las disposiciones establecidas en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimiento de apartamento turístico, o norma que lo sustituya de la legislación sectorial turística para esta tipología concreta de uso. En lo no previsto por ésta, se aplicarán las normas reguladoras establecidas por este Plan para el uso hotelero. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo en Andalucía o Norma que lo sustituya.

Artículo 12.3.4. Condiciones particulares del sector de suelo urbanizable SUO-RT-28 «Viña Rango Golf».

1. Zonas de Ordenanza de aplicación.

La ordenación pormenorizada establecida por la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María contempla para el sector SUO-RT-28 «Viña Rango Golf» las siguientes zonas de ordenanza:

- Residencial unifamiliar aislada (ZO-UAS).
- Residencial unifamiliar pareada (ZO-UP).
- Residencial plurifamiliar Ciudad Jardín (ZO-CJ).
- Establecimientos Hoteleros (ST-H).
- Gran Superficie Comercial (ZO-GSC).
- Campo de Golf (ZO-CG).
- Equipamiento Deportivo Privado (D pr).
- Sistema Local de Equipamientos (SPIS, D, E).
 - Sistema Local de Espacios Libres Jardines y Áreas de Recreo y Juego).
- Sistema General de Equipamiento «Ampliación Recinto Ferial» (SG-EQ-5.3).
 - Sistema Local Viario.
- Sistema General Viario (tramo del RVB-07).

2. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza ZO-UAS.

Serán de aplicación las condiciones de parcelación, edificación y uso establecidas en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas para la subzona UAS1. La edificabilidad y el número máximo de viviendas asignado a cada manzana perteneciente a esta zona de ordenanza aparecen reflejados en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE [M ²]	EDIFICABILIDAD [M ²]	Nº MAXIMO VIVIENDAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MAXIMA	RÉGIMEN DE LA VIVIENDA
M6	10.840	3.240	18	UAS-1	PB+1	RL
M7	12.221	3.600	20	UAS-1	PB+1	RL
M8	12.498	2.880	16	UAS-1	PB+1	RL
TOTAL	35.559	9.720	54			

3. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza ZO-UAP.

- Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 300 m².

Frente mínimo: 10 metros.

- Condiciones de posición.

Se determinan las siguientes separaciones mínimas a linderos:

Lindero frontal: 4 metros.

Resto de linderos: 3 metros.

- Condiciones de ocupación.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 40% de la superficie de la parcela.

- Altura máxima.

La altura máxima será de dos plantas (PB+1) y siete metros (7,00 metros) medidos en conformidad con lo regulado en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

- Edificabilidad máxima y número máximo de viviendas permitidas en cada manzana perteneciente a esta zona de ordenanza.

MANZANA	SUPERFICIE [M ²]	EDIFICABILIDAD [M ²]	Nº MAXIMO VIVIENDAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	RÉGIMEN DE LA VIVIENDA
M 12	10.579	2.766	19	LIAP	PB+1	RL
M 13	4.507	1.534	12	LIAP	PB+1	RL
M 14	5.473	1.623	11	LIAP	PB+1	RL
M 15	8.416	2.917	22	LIAP	PB+1	RL
M 16	5.549	2.091	15	LIAP	PB+1	RL
TOTAL	34.524	10.931	79			

- Actuaciones Unitarias sobre manzana.

1. Se podrán desarrollar actuaciones unitarias que agrupen las unidades residenciales permitidas en cada manzana, admitiéndose cualquier tipología edificatoria para la agrupación residencial resultante (conjunto de unifamiliares pareadas, bloque de unifamiliar adosada o bloque de vivienda colectiva) debiendo, en todo caso, dar cumplimiento a las condiciones de edificación establecidas en los apartados anteriores.

2. En el caso de actuaciones de edificación conjunta o unitaria, el espacio libre de parcela resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación podrá privatizarse para cada unidad residencial o bien mancomunarse. En el caso de patio mancomunado serán de aplicación las siguientes condiciones:

a. Se cuidarán sus características morfológicas en aras a la calidad del espacio y las condiciones de soleamiento, no permitiéndose actuaciones que desvirtúen la conformación del tejido interior de las manzanas.

b. Se permite destinar al uso de aparcamiento un máximo del quince por ciento (15%) de la superficie total del espacio libre de parcela.

c. El espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del cuarenta por ciento (40%) de la superficie total del espacio libre de parcela.

d. Como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie del espacio libre mancomunado deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de un (1) árbol cada cincuenta (50) metros cuadrados de la máxima superficie edificable, con un mínimo de dos árboles de gran porte.

e. La condición de mancomunado del espacio libre deberá resultar inscrita en el Registro de la Propiedad.

- Condiciones particulares de uso.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas en el artículo 11.8.14 de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza ZO-CJ.

Serán de aplicación las condiciones de parcelación, edificación y uso establecidas en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas para la subzona CJ-5 y CJ-6. La edificabilidad y el número máximo de viviendas asignado a cada manzana perteneciente a esta zona de ordenanza aparecen reflejados en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE [M ²]	EDIFICABILIDAD [M ²]	Nº MAXIMO VIVIENDAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	RÉGIMEN DE LA VIVIENDA
M1	9.488	10.437	105	CJ-5	PB+3	RL
M2	9.000	9.500	100	CJ-6	PB+3	VP
M3	10.241	10.241	103	CJ-5	PB+3	RL
M4	10.024	10.024	101	CJ-5	PB+2	RL
M5	5.300	5.800	58	CJ-5	PB+3	RL
TOTAL	44.053	46.002	467			

5. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Servicios Terciarios en su categoría de Apartamentos Turísticos (ZO-ST-AT).

Las manzanas pertenecientes a esta Zona de Ordenanza serán indivisibles, resultando de aplicación las determinaciones reguladas en la Sección Tercera, Capítulo X, Título XI de las presentes Normas Urbanísticas. En este caso la Zona de Ordenanza de referencia, para el establecimiento de las condiciones de posición y ocupación, a la que remite la citada regulación será la establecida para la ZO-CJ-2 en el Título XI. La altura máxima será PB+2 (10 metros).

La máxima edificabilidad asignada a cada una de las manzanas destinadas a establecimientos hoteleros aparece reflejada en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE [M ²]	EDIFICABILIDAD [M ²]	Nº ESTIMADO DE PLAZAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA
M 9	12.721	20.000	267	ST-ST	PB+2
M10	11.501	20.000	266	ST-ST	PB+2
M11	10.989	20.000	266	ST-ST	PB+2
TOTAL	35.211	60.000	799		

6. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Servicios Terciarios en su categoría de Establecimientos Hoteleros (ZO-ST-H).

Las manzanas pertenecientes a esta Zona de Ordenanza serán indivisibles, resultando de aplicación las determinaciones reguladas en la Sección Primera, Capítulo X, Título XI de las presentes Normas Urbanísticas. En este caso la Zona de Ordenanza de referencia, para el establecimiento de las condiciones de posición y ocupación, a la que remite la citada regulación será la establecida para la ZO-CJ-2 en el Título XI. La altura máxima será PB+2 (10 metros).

La máxima edificabilidad asignada a cada una de las manzanas destinadas a establecimientos hoteleros aparece reflejada en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE [M ²]	EDIFICABILIDAD [M ²]	Nº ESTIMADO DE PLAZAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA
M17	37.835	26.600	743	ST-H	PB+2
M18	47.994	33.500	957	ST-H	PB+2
M19	42.397	29.500	842	ST-H	PB+2
TOTAL	128.226	89.600	2.542		

7. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Servicios Terciarios en su categoría de Comercial y Oficinas (ZO-ST-CO).

La manzana perteneciente a esta zona de ordenanza será indivisible, siendo de aplicación las determinaciones establecidas en la Sección II del Capítulo X del Título XI de las presentes Normas Urbanísticas, para el establecimiento de las condiciones de posición y ocupación, a la que remite la citada regulación será la establecida para la ZO-CJ-2 en el Título XI. La altura máxima será PB+1 (7 metros).

La máxima edificabilidad permitida en la manzana perteneciente a esta Zona de Ordenanza aparece reflejada en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE [M ²]	EDIFICABILIDAD [M ²]	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA
M20	24.704	10.299	ST-CO	PB+1
TOTAL	24.704 M ²	10.299 M ²		

8. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Equipamiento Deportivo privado (ZO-D (pr)).

A la parcela integrante de esta zona de ordenanza (M21) le serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 6.5.10 de las presentes Normas Urbanísticas. La máxima edificabilidad permitida es de 1.500 m² de techo edificable, pudiéndose destinar a usos, actividades e instalaciones complementarias del Campo de Golf.

9. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza Campo de Golf (ZO-CG).

A la instalación del Equipamiento Deportivo privado de altas prestaciones «Campo de Golf» les serán de aplicación las determinaciones reguladas en la Sección Sexta, del Capítulo IV del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas. La máxima edificabilidad permitida es de 1.000 m² de techo edificable debiéndose destinar a las instalaciones especificadas en el apartado 3 del artículo 6.4.14.

10. Condiciones particulares de los Equipamientos Públicos.

Los suelos destinados a sistemas locales de dotaciones y equipamientos públicos se regirán, con carácter general, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 6.5.4, 6.5.5, 6.5.6 y 6.5.7 de las presentes Normas Urbanísticas y, en función de su destino específico, por los artículos 6.5.8 (Equipamiento Docente), 6.5.9 (Equipamiento Deportivo) y 6.5.11 (Servicios de Interés Público y Social). El sistema general de Servicio Público Singular SG-EQ-5.3 se destinará a la ampliación del Recinto Ferial localizado en posición adyacente.

Las parcelas de la ordenación pormenorizada establecida por la presente Revisión, destinadas a Equipamientos Públicos aparecen reflejadas en el cuadro adjunto:

PARCELA	USO	SUPERFICIE [M ²]
E	EDUCATIVO	10.274
D	DEPORTIVO	21.392
SIPS-1	SIPS SOCIAL	14.762
SIPS-2	SIPS SOCIAL	13.470
SIPS-3	SIPS SOCIAL	7.543
SIPS-4	SIPS SOCIAL	9.768
SG-EQ-5.3	SISTEMA GENERAL AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	98.202
SG-IA-03	DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO	4.228
TOTAL		179.669 M ²

11. Condiciones particulares de los Espacios Libres Públicos.

Los suelos destinados a espacios libres de dominio y uso público se regirán de conformidad a lo dispuesto en el artículo 6.5.16. de las presentes Normas Urbanísticas para los «parques y jardines», a excepción de las parcelas ZV-2 y ZV-9 donde, dado su tamaño, les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.5.15 para la categoría de Parques Urbanos.

Las parcelas de la ordenación pormenorizada establecida por la presente Revisión, destinadas a Espacios Libres de dominio y uso público aparecen reflejadas en el cuadro adjunto:

PARCELA	USO	SUPERFICIE [M ²]
ZV-1	SISTEMA LOCAL JARDIN	10.166,00
ZV-2	SISTEMA LOCAL JARDIN	44.729,00
ZV-3	SISTEMA LOCAL JARDIN	6.549,00
ZV-4	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	3.094,00
ZV-5	SISTEMA LOCAL JARDIN	15.315,00
ZV-6	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	2.393,00
ZV-7	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	2.745,00
ZV-8	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	3.750,00
ZV-9	SISTEMA LOCAL JARDIN	45.910,00
ZV-10	SISTEMA LOCAL JARDIN	23.611,00
ZV-11	SISTEMA LOCAL JARDIN	7.350,00
ZV-12	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	843,00
ZV-13	SISTEMA LOCAL JARDIN	12.410,00
ZV-14	SISTEMA LOCAL JARDIN	45.911,00
ZV-15	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	9.386,00
ZV-16	SISTEMA LOCAL JARDIN	16.618,00
ZV-17	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	6.038,00
ZV-18	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	6.425,00
ZV-19	SISTEMA LOCAL JARDIN	8.159,00
ZV-20	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	854,00
ZV-21	SISTEMA LOCAL JARDIN	5.152,00
ZV-22	SISTEMA LOCAL JARDIN	22.915,00
ZV-23	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	878,00
ZV-24	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	1.778,00
ZV-25	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	2.899,00
ZV-26	SISTEMA LOCAL JARDIN	5.011,00
ZV-27	SISTEMA LOCAL JARDIN	808,00
ZV-28	SISTEMA LOCAL JARDIN	1.454,00
TOTAL		311.111 M ²

12. Condiciones particulares de la red viaria.

Serán de aplicación las condiciones reguladas en los artículos 3.2.6 y 6.6.5 de las presentes Normas Urbanísticas tanto para el viario local como para el tramo del sistema general RVB-07 que discurre por el interior del sector. Asimismo se tendrán en cuenta las especificaciones de diseño a establecer por el organismo autonómico competente para el desdoblamiento de la carretera de Sanlúcar (RVB-04).

Artículo. 10.1.6. Ámbitos de ordenación pormenorizada completa en Suelo Urbano No Consolidado.

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del Suelo Urbano No Consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior (de renovación urbana (identificadas como ARI), las Áreas de Regularización e Integración (con fines de normalización que se identifican como ARG), y los Sectores de esta categoría de urbano no consolidado que indican a continuación.

2. Las Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana -ARI- de ejecución sistemática que cuentan con ordenación completa establecida por este Plan General son las siguientes:

- ARI-03 FUENTERRABÍA 1.
- ARI-04 FUENTERRABÍA 2.
- ARI-05 CALLE MAR DE LAS ANTILLAS.
- ARI-06 LAS MARÍAS.
- ARI-08 MONASTERIO DE LA VICTORIA.
- ARI-09 CAÑO MOLINO.
- ARI-10 CASINO.

3. Las Áreas de Regularización e Integración Urbana y Ambiental con fines de normalización (ARG) que cuentan con ordenación completa establecida por este Plan General son las siguientes:

- ARG -03 VEGA DE LOS PÉREZ.
- ARG -08 LOS NARANJOS.
- ARG -09 LAS MARÍAS 1.
- ARG -10 LA CERERÍA.
- ARG -20 BERBÉN.
- ARG -21 ALTOS DEL BERBÉN.
- ARG -22 LAS MARÍAS 2.
- ARG -24 LA OROPÉNDOLA 1.
- ARG -25 LA OROPÉNDOLA 2.
- ARG -26 LA OROPÉNDOLA 3.
- ARG -27 LA HERRADURA.
- ARG -29 ALMENDROS 2.
- ARG -32 EXTENSIÓN DEL SAUCE.
- ARG -33 CANTARRANAS OESTE.
- ARG -34 PRYCA.
- ARG -43 CANTARRANAS 4.
- ARG -44 HOYO 15.
- ARG -45 CARRETERA DE SANLUCAR 2.

4. Los sectores de suelo urbano no consolidado de ejecución sistemática que cuentan con ordenación completa establecida por este Plan General son las siguientes:

- SUNC-05 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 2.
- SUNC-06 EL CARACOL.

5. Las condiciones de edificación y ordenación particulares aplicables a las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada completa de los diferentes ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado se rigen por la regulación establecida del Título XI de estas Normas sobre zonas de ordenanza que les resulten de aplicación conforme al Plano de Ordenación Completa. De igual se aplican las normas del Título VI y VII de este Plan.

Los ámbitos del suelo urbano no consolidado en régimen transitorio, identificados como API por este Plan General, se rigen por lo dispuesto en el artículo 10.1.9 de estas Normas.

Artículo 10.1.7. Ámbitos de Ordenación pormenorizada diferida en Suelo Urbano No Consolidado.

1. Ámbitos de Ordenación Diferida son los ámbitos territoriales que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.

2. Los Ámbitos de Ordenación Diferida coinciden con las siguientes Áreas de Reforma Interior, Áreas de Regularización y Sectores del Suelo Urbano No Consolidado en los que el presente Plan remite su ordenación completa y detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro, bien a un Plan Especial en el

caso de Áreas de Reforma Interior o de Regularización, bien un Plan Parcial en los Sectores, conforme a las determinaciones estructurales y preceptivas que se establecen en este Plan General.

3. En los ámbitos de los sectores de suelo urbano no consolidado, que se especifican a continuación, se elaborará para cada uno de ellos, un Plan Parcial que estará sometido a las determinaciones y criterios establecidos en la ficha correspondiente al ámbito del Anexo de estas Normas así como a lo dispuesto en el Título III para los Planes Parciales:

De uso global Residencial:

- SUNC-01 CANTARRANAS 1.
- SUNC-02 CANTARRANAS 2.
- SUNC-03 CANTARRANAS 3.
- SUNC-04 CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL 1.
- SUNC-07 EL CHINARRAL 2.
- SUNC-11 LA SALUD.

De uso global Actividades Económicas

- SUNC-08 PRYCA OESTE.
- SUNC-09 PRYCA NORTE.
- SUNC-10 FORD.

4. Las áreas de reforma interior con objetivo de renovación que precisan la elaboración de un Plan Especial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada son:

- ARI-01 CLUB MEDITERRANEO.
- ARI-02 EL GALVECITO.
- ARI-07 RENFE.
- ARI-11 LA CHINA.
- ARI-12 EL CUVILLO.
- ARI-13 CALLE ZARZA.
- ARI-14 CABALLO BLANCO.

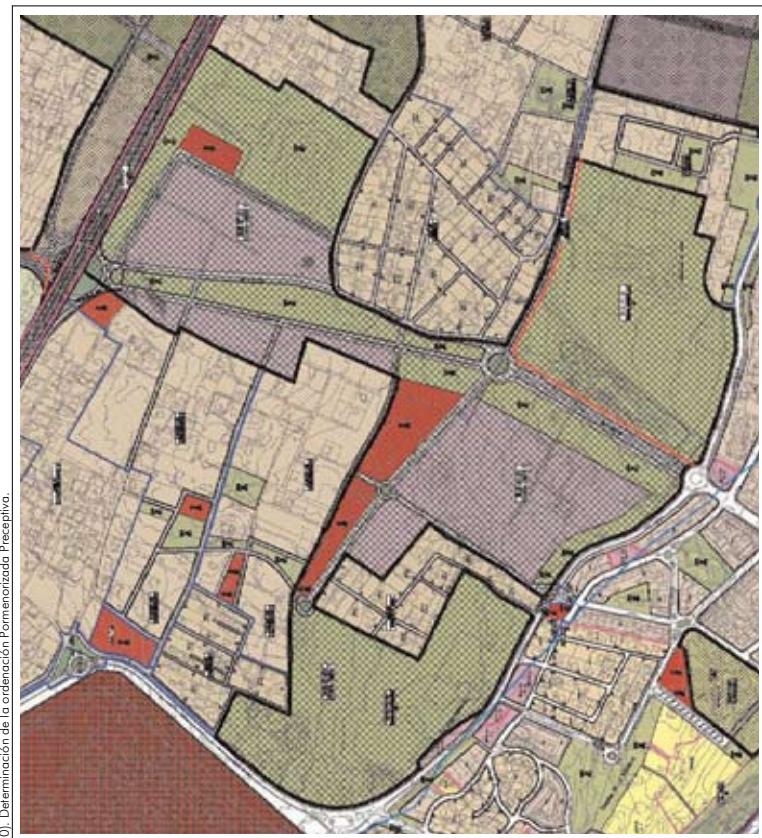
5. Los ámbitos de ordenación diferida correspondiente a las áreas de regularización e integración en suelo urbano no consolidado con fines de normalización (ARG) que precisan desarrollar un Plan Especial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa son las identificadas en el artículo siguiente.

6. Con carácter general se dispone que los Planes Parciales y Especiales adopten con carácter preferente como normas particulares sobre condiciones de edificación y ordenación de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada completa la regulación que sobre zonas de ordenanza se dispone en el Título XI de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO.	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P. - m ²		
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSIDERADO	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS			-
D) En el determinación tiene el carácter de Pormenorizada o Reductiva					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	Residencial-Servicios Urbanos	24.059 m ²	7.1. MAXIMA EDIFICABILIDAD	13.800 m ²	
2. USO GLOBAL	Establecimientos hoteleros	0.5735 m ² /m ²	7.1. MINIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.500 m ²	
3. DIFICILIDAD	EDIF. RES. VINCULADA EDIFICACIONES EXISTENTES	-	-	-	
4. DENSIDAD	vivi./has.	5.81	7.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIA	-	
5. NÚ. MÁXIMO DE VIVIENDAS	EDIFICACIONES EXISTENTES	14	7.4. MINIMA EDIFICABILIDAD ESTAB. HOTELEROS	10.300 (294) m ²	
6. NÚ. DE VIVIENDAS EXISTENTES	-	-	7.5. MINIMA EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-	
E) Esas determinaciones tienen el carácter de Pormenorizada o Reductiva					
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VARIOS			
SISTEMA GENERAL (a)	SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL (b)		
m ²	m ²	m ²	y/o Plan Especial m ²		
El uso determinado tiene el carácter de Pormenorizada o Reductiva	Uso en 7.6 de la Caja	Uso en 7.7 de la Caja			
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.					
ÁREA DE REPARTO	AR-SINC-24				
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.					
<ul style="list-style-type: none"> Conformar un uso de centralidad en el ámbito de Valdelagranja, mediante la implantación de servicios públicos. Promover la transformación de los actuales establecimientos del Hotel Caballo Blanco, apostando por su correcta integración en el entorno urbano. Preservar las zonas forestales existentes. Potenciamente se podrá configurar su oferta residencial recuperante sobre la calle Joaquín Especial de una alta calidad residencial. 					
V. DETERMINACIONES VINCULANTES					
<p>Será necesario la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior para concebir las viviendas pioneras y la distribución de los edificios edificabilidad tanto dentro como exteriormente.</p> <p>La ordenación conjunta del volumen edificado concretará la modernización en uno o varios edificios, posición dentro del área, máxima ocupación, obras proyectadas e integración de los espacios forestales de interés en los espacios libres de la parcela.</p>					
VI. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESITATIVA					
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)					
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A determinar por el Plan Especial m ²				
2. TIPOLOGÍA	CARGAS SUPLEMENTARIAS				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN			
A determinar por el Plan Especial	X	X			
3. OBSERVACIONES	Las establecidas en el artículo 10.2.7 de las Normas Urbanísticas				
A determinar por el Plan Especial					
II. OTRAS DETERMINACIONES					
ÁREA DE DESARROLLO Y GESTIÓN.					
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P. URBANIZACIÓN			
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	X	X			
3. INICIATIVA	A determinar por el Plan Especial				
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO				

ÁREA DE REFORMA INTERIOR					
1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN				
2. DENOMINACIÓN	ARI-14 CABALLO BLANCO				
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN REGULARIZACIÓN COMPLECIÓN				
EL PUERTO DE SANTA MARÍA					

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUELTO URBANIZABLE SECTORIZADO
III. OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMONORIZADA [0]		SURTO I CRECIMIENTO COSTA OESTE []
El sector se encuentra incluido en el Área de Oportunidad Metropolitano ZEPLu2 “Centronor” identificado en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, cuya finalidad básica se centra en impulsar la dimensión turística del espacio libre y de la dimensión ambiental del proyecto urbano o desarrollarlo a objeto de incrementar su competitividad en el marco subregional y favorecer la correcta integración urbana de los sectores de urbanización irregular que jalonan este eje litoral.		
Este estratégico eje ha provocado el establecimiento de una concienciación diversa de los sectores de suelo urbanizable incorporados en el área de oportunidad, diferenciando la vocación urbanística que deben asumir para, a lo vez de contribuir a desarrollar eficazmente las directrices y criterios de ordenación del PONTIC.		
El presente sector se considera uno para promover la diversificación de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos alrededor de la oferta turística regulada existente en la ciudad (establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos) o bien de conformar una red de turismo rural y sostenible. Al tiempo, la posición adyacente de áreas de regulación de uso rural y agrícola, así como la posición de la red viaria de la Avenida de la Palmera, la avenida de la Ronda, la avenida de Los Frutos, así como la avenida de la Vía Verde que discurre por el antiguo trazado del ferrocarril El Puerto de Santa María-Rota la preservación de áreas ambientalmente relevantes (Parque de Izquierdo).		
(0) Determinación de la ordenación Pormonizada Preceptiva.		



I. CLASE DE SUELLO		DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
SUELTO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DE SUELLO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	554.098 m²	B. MAXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	210.558.000 m²
2. USO GLOBAL	Residencial-Turístico	B.1. MAXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	105.279 m²
3. DENSIDAD	1.9 viv./has	B.2. MINIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	105.279 m²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. [0]	1.053 viv.	VIV. ESTABIL. HOTELEROS	35.794.861 (0/3) m²
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0.38 m² / m²	B.4. MAX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS [m²]	58.956.244 (786) m²
6. EDIF. DESTINADA A V.P.	39.180 m²	B.5. MAX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	58.956.244 (786) m²
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. [V/P]	395 viv.	B.6. MAX. EDIF. SERVICIOS/AVANZADOS	-
(1) Extra información: tienen el carácter de Pormonización Preceptiva			
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		A.R.1 CRECIMIENTO COSTA OESTE	
1. ÁREA DE REPARTO			
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN			
		RESIDENCIAL	VIV. LIBRE RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
			VIV. LIBRE RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
			VIV. LIBRE EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
			VIVIR. BODEGA/OFICIOS/ SERVICIOS/ TERCERIOS
			VIVIR. EN SECTOR MIXTO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
			VIVIR. INDUSTRIAL/LOGÍSTICO
			VIVIR. SERVICIOS AVANZADOS
			GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
			ESTACIONES DE SERVICIO
			EQUIPAMIENTO PRIVADO
			CAUDAL AMBIENTAL
			0.255
		URBANIZACIÓN	ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO
			2. EXCESO APROV. (UA)
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CÉS. APROV. (UA)	44.540.72
199.934.90	139.864.68	15.540.52	
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDO EN EL SECTOR			
SG EU-PU-Q3. RIBARE DE ZAGURRE			134.098 m²
SG RV-B-1.16			41.953 m²
TOTAL			176.051 m²
VI. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMONORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES			
MIN. CÉS. DE ESP. LIBRES (m²)	MIN. CÉS. DE EQUIP. DOC. (m²)	MIN. CÉS. DE S.P.S. (m²)	MIN. CÉS. DE VARIO (m²)
138.548			44.540.72
			sart.17.129 el.1014 y RP
			S福德. P. P.
II. DETERMINACIONES VINCULANTES			
Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormonizada a desarrollar por el Plan Parcial a través de la documentación gráfica del presente Plan. Considera en su desarrollo con la mayor extensión posible la adecuación de la red viaria y de las infraestructuras de serviciabilidad de la zona de actuación, así como la adecuación de la red de servicios y de las edificaciones de la zona de actuación.			
No obstante, el Plan Parcial marcará el trazo del viario trazado o monovía del sistema de espacios libres o relleno parcialmente en las reservas indicadas en las normas relativas a su calidad ambiental y su correcta integración en el entorno urbano.			
Se irá aplicando una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a los documentos arquitectónicos (Nº27) Los Jueves y Nº29 Fase II de Contrucción, pertenecientes al Nivel de Protección General.			
Asimismo se establecerá un horizonte de desarrollo y proyección para los usos que se han contemplado en el Plan Parcial, estudiando las posibles sustituciones que se hagan en función de la evolución de la demanda de población y de las necesidades de la actividad económica.			
Se establecerán las condiciones para el uso del suelo urbanizable en el artículo 12.1.8.			
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURA			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, drenaje, alumbrado y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la infraestructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.12.			
IV. OBSERVACIONES			
El número estimado de plazas hoteleñas es de 17.023. El número estimado de apartamentos turísticos es de 786.			
Los sistemas de ordenación de esta sección se desinieren a la superficie concava de Sistemas Generales oductivos que con carácter orientativo se conforme en el artículo IV del Capítulo III del Anexo de Objetivos.			

[1] Al menos el 50% de la Minima Edificabilidad Terciaria Propuesta se destinará a los Usos de Servicios Turísticos que establece la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía o norma que lo sustituya en los apartados b,c,d,e y f del artículo 28.

[2] La Minima Edificabilidad de Apartamentos Turísticos 48.545,09 m², no obstante ésta podrá destinarse (lateralmente en todo o en parte) por el Plan Parcial para el uso de establecimientos hoteleros. Asimismo el Plan Parcial podrá destinar la diferencia entre la mínima y la máxima edificabilidad de departamentos turísticos a los usos de servicios terciarios que establece la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía o norma que lo sustituya en los apartados b,c,d,e y f del artículo 28.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SOCIETÀ LIBERAZIONE SECTOBIZÀDO

Al menos al 50% de los de la Mínima Edificabilidad Técnica Propuesta se destinó a los Usos de Servicios Turísticos que establece la ley 1320/11 de Turismo de Andalucía o norma que lo sustituya en los apartados b), c) y e) del artículo 28.1. Al establecer la ley 1320/11 de Turismo de Andalucía se destinó a los usos de servicios turísticos 14.15.4 m², no obstante es posible disponer de ellos en todo o en parte por el Plan Parcial para el uso de establecimientos hoteleros. Así mismo el Plan Parcial podrá destinar la diferencia entre la máxima y la mínima edificabilidad de apartamentos turísticos o los usos de servicios turísticos establecidos en el artículo 28.1.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL																																																																									
II. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE																																																																								
III. CATEGORÍA DE SUELO	SECTORIZADO																																																																								
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	<p>A.I. CRECIMIENTO COSTA OESTE</p> <table border="1"> <tr> <td>1. ÁREA DE REPARTO</td><td>WV LIBRE RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD</td><td>C 2804</td><td>Uv/m²</td></tr> <tr> <td>2. APROVECHAMIENTO MEDIO</td><td>WV LIBRE RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</td><td>1,15</td><td>m²</td></tr> <tr> <td>3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN</td><td>RESIDENCIAL</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table> <p>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</p> <table border="1"> <tr> <td>1. USO GLOBAL</td><td>Residencial</td><td>54.434 m²</td><td>B. MAXIMA EDIFICABILIDAD</td><td>19.597 m²</td></tr> <tr> <td>2. USO LOCAL</td><td>viviendas</td><td>22.411</td><td>8. MINIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</td><td>14.698 m²</td></tr> <tr> <td>3. DENSIDAD</td><td>viviendas</td><td>8.2</td><td>9. MAXIMA EDIFICABILIDAD TERCERIA PROPIEDAD</td><td>1.959 m²</td></tr> <tr> <td>4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.(n)</td><td>EDIF. ESTABIL HOTELEROS</td><td>126</td><td>10. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCERIA</td><td>-</td></tr> <tr> <td>5. COEFICIENTE DE EFIC.</td><td>m²/m²</td><td>8.4</td><td>11. MAXIMA EDIFICABILIDAD APARTAMENTOS TURÍSTICOS (***)</td><td>2.240 (39) m²</td></tr> <tr> <td>6. EDIF. DESTINADA A VP</td><td>m²</td><td>8.5</td><td>12. MAXIMA EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS</td><td>-</td></tr> <tr> <td>7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV.(n)</td><td>viviendas</td><td>542</td><td>13. MAXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS</td><td>-</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table> <p>Foto determinaciones se tienen al carácter de Pormenorizado Potencial</p> <p>IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</p> <table border="1"> <tr> <td>1. ÁREA DE REPARTO</td><td>WV LIBRE RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD</td><td>C 2804</td><td>Uv/m²</td></tr> <tr> <td>2. APROVECHAMIENTO MEDIO</td><td>WV LIBRE RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</td><td>1,15</td><td>m²</td></tr> <tr> <td>3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN</td><td>RESIDENCIAL</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	1. ÁREA DE REPARTO	WV LIBRE RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	C 2804	Uv/m ²	2. APROVECHAMIENTO MEDIO	WV LIBRE RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1,15	m ²	3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL							1. USO GLOBAL	Residencial	54.434 m ²	B. MAXIMA EDIFICABILIDAD	19.597 m ²	2. USO LOCAL	viviendas	22.411	8. MINIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	14.698 m ²	3. DENSIDAD	viviendas	8.2	9. MAXIMA EDIFICABILIDAD TERCERIA PROPIEDAD	1.959 m ²	4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. (n)	EDIF. ESTABIL HOTELEROS	126	10. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCERIA	-	5. COEFICIENTE DE EFIC.	m ² /m ²	8.4	11. MAXIMA EDIFICABILIDAD APARTAMENTOS TURÍSTICOS (***)	2.240 (39) m ²	6. EDIF. DESTINADA A VP	m ²	8.5	12. MAXIMA EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-	7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. (n)	viviendas	542	13. MAXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-						1. ÁREA DE REPARTO	WV LIBRE RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	C 2804	Uv/m ²	2. APROVECHAMIENTO MEDIO	WV LIBRE RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1,15	m ²	3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL						
1. ÁREA DE REPARTO	WV LIBRE RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	C 2804	Uv/m ²																																																																						
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	WV LIBRE RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1,15	m ²																																																																						
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL																																																																								
1. USO GLOBAL	Residencial	54.434 m ²	B. MAXIMA EDIFICABILIDAD	19.597 m ²																																																																					
2. USO LOCAL	viviendas	22.411	8. MINIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	14.698 m ²																																																																					
3. DENSIDAD	viviendas	8.2	9. MAXIMA EDIFICABILIDAD TERCERIA PROPIEDAD	1.959 m ²																																																																					
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. (n)	EDIF. ESTABIL HOTELEROS	126	10. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCERIA	-																																																																					
5. COEFICIENTE DE EFIC.	m ² /m ²	8.4	11. MAXIMA EDIFICABILIDAD APARTAMENTOS TURÍSTICOS (***)	2.240 (39) m ²																																																																					
6. EDIF. DESTINADA A VP	m ²	8.5	12. MAXIMA EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-																																																																					
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. (n)	viviendas	542	13. MAXIMA EDIFICABILIDAD SERVICIOS AVANZADOS	-																																																																					
1. ÁREA DE REPARTO	WV LIBRE RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	C 2804	Uv/m ²																																																																						
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	WV LIBRE RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1,15	m ²																																																																						
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	RESIDENCIAL																																																																								
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	TOTAL																																																																								
VI. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES																																																																									
MIN. CESSIONES ESPECIALES (m ²)	MIN. CESSIONES DE EQUIP. DOC (m ²)	MIN. CESSIONES DE I.P.S. (m ²)	MIN. CESSIONES DE VIVIENDA (m ²)	MIN. CESSIONES DE V.F. P. (m ²)																																																																					
17.33.25	13.40.16	6. CESTON APROV. (UA)	2.50.41	7. EXCESO APROV. (UA)																																																																					
VII. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA																																																																									
VIII. DETERMINACIONES VINCULANTES																																																																									
IX. CONCLUSIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN																																																																									
X. PLANIFICACIÓN DE ACTUACIÓN	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización																																																																								
XI. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrienio																																																																								
XII. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																																									
XIII. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL																																																																									
XIV. OBSERVACIONES																																																																									

(*) Al menos el 50% de la de la Minima Edificabilidad Terciaria. Requesto se destinó a los Usos de Servicios Turísticos que establece la ley 13/2011 de Turismo de Andalucía o norma que sustituya en los apartados b,c,d,e,f del artículo 28.1.

(**) La Minima Edificabilidad de Apartamentos Turísticos 420,202, no obstante esté podido destinarse alternativamente en todo o parte por el Plan Parcial para el uso de establecimientos hoteleros. Así mismo el Plan Parcial podrá destinar la diferencia entre la máxima y la mínima edificabilidad de apartamentos turísticos a los usos de servicios turísticos que establece la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía o norma que sustituya en los apartados b,c,d,e,f del artículo 28.1.

III. 6. Modificación de la ordenación de la sector.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
II. CLASE DE SUELO SUELO URBANIZABLE					
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS SECTORIZADO					
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO A.1) CRECIMIENTO COSTA OESTE					
1. ÁREA DE REPARTO 2. APROVECHAMIENTO MEDIO 3. COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN					
4. APROV. OBJETIVO (UA) 5. APROV. SUBJETIVO (UA) 6. CÉSUS APROV. (UA) 7. EXCESO APROV. (UA) 106.232,46 75.872,82 8.230,98 21.222,67					
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR SG. El Pinar 2 PINAR DEL OISIO SG. RB.B.1.14 SG. RB.B.7.4 SG. RB.B.10 TOTAL					
VI. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN Y FORMAHORORIZADA PRECIPITIVA I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES MIN. LARGO DE ESP. (M) MIN. LARGO DE EQUIP. (M) MAX. TESOROS (P.S.) (M) MIN. TESOROS (V.A.) (M) SIST. P.R.					
9.000 (7,72) (10,82) y 10,82					
II. DETERMINACIONES VINCULANTES Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación comprendidas a desarrollar por el plan Pinar. Los avalesadas en la documentación gráfica del presente Plan General se han establecido con la finalidad de garantizar una correcta articulación entre los sistemas Generales RGB y V.A. que permiten construir las relaciones entre el A-191 y la carretera de Sanlúcar, y promover la integración de las redes de regularización colladoenses. El Plan Pinar podrá proceder al trazado del vial grande, así como la morfología del sistema de espacios libres, siempre se no se desvirtuarán los objetivos de ordenación anteriores, estableciendo las relaciones entre el sistema de espacios libres y el sistema de espacios libres existentes, que permitan la ejecución de la ordenación en el tramo de la carretera de Sanlúcar en el artículo 33. Pinar del Oisio, perteneciente al Área de Protección Colladoense. Se pretende realizar la labor de restauración previa extendida hasta tanto la ejecución de derecho minero lo haga compatible, y ello sin perjuicio de establecer los medios disciplinarios y sancionadores por el órgano competente del Administrador, en su incumplimiento de los plazos de restauración, lo anterior sin perjuicio de que se pueda emplear o formular la prisión o el retención de derechos.					
III. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 2. SISTEMA DE ACTIVACIÓN 3. ZONAS PARA LA ORDENACIÓN INFRAESTRUCTURAL II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR Los establecimientos con condición de especial poco al Sur del Urbanizado en el artículo 12.1.8					
IV. OBSERVACIONES El número estimado de plazas hoteleras es de 2.222. El número estimado de apartamentos turísticos es de 108. El número estimado de alojamientos rurales es de 83. De los cuales 51 se sitúan en la parte norte y 32 en la parte sur. Los establecimientos de tipo rural se sitúan en los sectores 5 y 6 del Plan Pinar. Los establecimientos de tipo rural se sitúan en los sectores 5 y 6 del Plan Pinar. La superficie concedida al sistema General es idéntica que con carácter orientativo se contiene en el anexo V del Capítulo III de la Memoria del Ordenación.					



(*) Al menos el 50% de la de la Minima Edificabilidad Turística que establece la ley 13/2011 de Turismo de Andalucía o norma que sustituya en los apartados b,c,d,e,f y f del artículo 28.1.

(**) Lo Minimo Edificabilidad de Apartamentos Turisticos 683,61 m², no obstante estor podrá destinarse alternativamente en todo o en parte por el Plan Pinar para el uso de establecimientos hoteleros. Así mismo el Plan Pinar podrá destinar, la diferencia entre la mínima y la máxima edificabilidad de apartamentos turísticos a los usos de servicios turísticos que establece la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía o norma que sustituya en los apartados b,c,d,e,f y f del artículo 28.1.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL																																																																				
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO																																																																				
I. CLASE DE SUELO																																																																				
SUELO URBANIZABLE																																																																				
II. CATEGORÍA DE SUELO																																																																				
SECTORIZADO																																																																				
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS																																																																				
<table border="1"> <tr><td>1. USO GLOBAL</td><td>Residencial-Turismo</td><td>352.446 m²</td><td>8. MAXIMA EDIFICABILIDAD</td><td>140.797 m²</td></tr> <tr><td>2. USO LOCAL</td><td>viviendas</td><td>20</td><td>9. MINIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</td><td>70.489 m²</td></tr> <tr><td>3. DENSIDAD</td><td>viviendas</td><td>8.2 MIN. EDIF. TERCERIA PROPIEDAD [m]</td><td>10. MAX. EDIF. ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS</td><td>7.049 m²</td></tr> <tr><td>4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.[n]</td><td>704</td><td>8.3 MIN. EDIF. ESTAB. HOTELEROS</td><td>23.967 (685) m²</td></tr> <tr><td>5. COEFICIENTE DE EDIF.</td><td>0.4 m²/m²</td><td>8.4 MAX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS [m]</td><td>39.475 (526) m²</td></tr> <tr><td>6. EDIF. DESTINADA A VIV.</td><td>28.196 viv.</td><td>8.5 MAX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS</td><td>- m²</td></tr> <tr><td>7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV.[m]</td><td>282</td><td>8.6 MAX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS</td><td>- m²</td></tr> <tr><td colspan="5">Fotos de determinaciones se tienen al carácter de Pormenorizado Pormenorio</td></tr> </table>							1. USO GLOBAL	Residencial-Turismo	352.446 m ²	8. MAXIMA EDIFICABILIDAD	140.797 m ²	2. USO LOCAL	viviendas	20	9. MINIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	70.489 m ²	3. DENSIDAD	viviendas	8.2 MIN. EDIF. TERCERIA PROPIEDAD [m]	10. MAX. EDIF. ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	7.049 m ²	4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. [n]	704	8.3 MIN. EDIF. ESTAB. HOTELEROS	23.967 (685) m ²	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0.4 m ² /m ²	8.4 MAX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS [m]	39.475 (526) m ²	6. EDIF. DESTINADA A VIV.	28.196 viv.	8.5 MAX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- m ²	7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. [m]	282	8.6 MAX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m ²	Fotos de determinaciones se tienen al carácter de Pormenorizado Pormenorio																														
1. USO GLOBAL	Residencial-Turismo	352.446 m ²	8. MAXIMA EDIFICABILIDAD	140.797 m ²																																																																
2. USO LOCAL	viviendas	20	9. MINIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	70.489 m ²																																																																
3. DENSIDAD	viviendas	8.2 MIN. EDIF. TERCERIA PROPIEDAD [m]	10. MAX. EDIF. ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	7.049 m ²																																																																
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. [n]	704	8.3 MIN. EDIF. ESTAB. HOTELEROS	23.967 (685) m ²																																																																	
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0.4 m ² /m ²	8.4 MAX. EDIF. APARTAMENTOS TURÍSTICOS [m]	39.475 (526) m ²																																																																	
6. EDIF. DESTINADA A VIV.	28.196 viv.	8.5 MAX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	- m ²																																																																	
7. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. [m]	282	8.6 MAX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	- m ²																																																																	
Fotos de determinaciones se tienen al carácter de Pormenorizado Pormenorio																																																																				
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO																																																																				
<table border="1"> <tr><td>1. ÁREA DE REPARTO</td><td>A.E1. CRECIMIENTO COSTA OESTE</td><td>C 2804 (viv/m²)</td></tr> <tr><td>2. APROVECHAMIENTO MEDIO</td><td>VV. LIBRE RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD</td><td>1,15</td></tr> <tr><td>3. COEF. DE HOMOLOGACIÓN</td><td>VV. LIBRE RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</td><td>1,1</td></tr> <tr><td colspan="3">RESIDENCIAL</td></tr> <tr><td colspan="3">VV. LIBRE RESIDENCIAL REVIS. TERRITORIAL</td></tr> <tr><td colspan="3">VV. LIBRE EN SECTOR MATRIZ RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD/SERVICIOS TERCERIOS</td></tr> <tr><td colspan="3">VV. LIBRE PROTEGIDA</td></tr> <tr><td colspan="3">SERVICIOS TERCEROS</td></tr> <tr><td colspan="3">APARCAJOS TURÍSTICOS</td></tr> <tr><td colspan="3">ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS</td></tr> <tr><td colspan="3">INDUSTRIAL</td></tr> <tr><td colspan="3">LOGÍSTICO</td></tr> <tr><td colspan="3">SERVICIOS AVANZADOS</td></tr> <tr><td colspan="3">GRAN SUPERFICIE COMERCIAL</td></tr> <tr><td colspan="3">ESTACIONES DE SERVICIO</td></tr> <tr><td colspan="3">EQUIPAMIENTO PRIVADO</td></tr> <tr><td colspan="3">CALIDAD AMBIENTAL URBANIZACIÓN</td></tr> <tr><td colspan="3">ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</td></tr> <tr><td>4. ARROV. OBJETIVO (UA)</td><td>5. ARROV. SUDOE (M2 UA)</td><td>6. CESTON ARROV. (UA)</td><td>7. EXCESO ARROV. (UA)</td></tr> <tr><td>127.233,15</td><td>88.765,95</td><td>9.884,89</td><td>28.384,32</td></tr> </table>							1. ÁREA DE REPARTO	A.E1. CRECIMIENTO COSTA OESTE	C 2804 (viv/m ²)	2. APROVECHAMIENTO MEDIO	VV. LIBRE RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	1,15	3. COEF. DE HOMOLOGACIÓN	VV. LIBRE RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	1,1	RESIDENCIAL			VV. LIBRE RESIDENCIAL REVIS. TERRITORIAL			VV. LIBRE EN SECTOR MATRIZ RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD/SERVICIOS TERCERIOS			VV. LIBRE PROTEGIDA			SERVICIOS TERCEROS			APARCAJOS TURÍSTICOS			ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS			INDUSTRIAL			LOGÍSTICO			SERVICIOS AVANZADOS			GRAN SUPERFICIE COMERCIAL			ESTACIONES DE SERVICIO			EQUIPAMIENTO PRIVADO			CALIDAD AMBIENTAL URBANIZACIÓN			ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			4. ARROV. OBJETIVO (UA)	5. ARROV. SUDOE (M2 UA)	6. CESTON ARROV. (UA)	7. EXCESO ARROV. (UA)	127.233,15	88.765,95	9.884,89	28.384,32
1. ÁREA DE REPARTO	A.E1. CRECIMIENTO COSTA OESTE	C 2804 (viv/m ²)																																																																		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	VV. LIBRE RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	1,15																																																																		
3. COEF. DE HOMOLOGACIÓN	VV. LIBRE RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	1,1																																																																		
RESIDENCIAL																																																																				
VV. LIBRE RESIDENCIAL REVIS. TERRITORIAL																																																																				
VV. LIBRE EN SECTOR MATRIZ RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD/SERVICIOS TERCERIOS																																																																				
VV. LIBRE PROTEGIDA																																																																				
SERVICIOS TERCEROS																																																																				
APARCAJOS TURÍSTICOS																																																																				
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS																																																																				
INDUSTRIAL																																																																				
LOGÍSTICO																																																																				
SERVICIOS AVANZADOS																																																																				
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL																																																																				
ESTACIONES DE SERVICIO																																																																				
EQUIPAMIENTO PRIVADO																																																																				
CALIDAD AMBIENTAL URBANIZACIÓN																																																																				
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO																																																																				
4. ARROV. OBJETIVO (UA)	5. ARROV. SUDOE (M2 UA)	6. CESTON ARROV. (UA)	7. EXCESO ARROV. (UA)																																																																	
127.233,15	88.765,95	9.884,89	28.384,32																																																																	
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR																																																																				
<table border="1"> <tr><td>SG RvB-1,11</td><td>5.949 m²</td></tr> <tr><td>SG RvB-7,9</td><td>17.447 m²</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td>23.396 m²</td></tr> </table>							SG RvB-1,11	5.949 m ²	SG RvB-7,9	17.447 m ²	TOTAL	23.396 m ²																																																								
SG RvB-1,11	5.949 m ²																																																																			
SG RvB-7,9	17.447 m ²																																																																			
TOTAL	23.396 m ²																																																																			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA																																																																				
VI. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES																																																																				
<table border="1"> <tr><td>MIN. FERONÍA DE ESP. LIBRES (m)</td><td>MIN. CESSION DE EQUIP. DOC (m)</td><td>MIN. CESSION DE STPS. (m)</td><td>MIN. CESSION DE VIVIENDA (m)</td></tr> <tr><td>sanc. 7/12 (G) DUDA (RF)</td><td>28.384,32</td><td>7. EXCESO ARROV. (UA)</td><td>28.384,32</td></tr> </table>							MIN. FERONÍA DE ESP. LIBRES (m)	MIN. CESSION DE EQUIP. DOC (m)	MIN. CESSION DE STPS. (m)	MIN. CESSION DE VIVIENDA (m)	sanc. 7/12 (G) DUDA (RF)	28.384,32	7. EXCESO ARROV. (UA)	28.384,32																																																						
MIN. FERONÍA DE ESP. LIBRES (m)	MIN. CESSION DE EQUIP. DOC (m)	MIN. CESSION DE STPS. (m)	MIN. CESSION DE VIVIENDA (m)																																																																	
sanc. 7/12 (G) DUDA (RF)	28.384,32	7. EXCESO ARROV. (UA)	28.384,32																																																																	
II. DETERMINACIONES INCLUIDAS																																																																				
<p>Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada a desarrollar por el pleno del Plan Parcial. Los expresados en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura y ordenación del sector. Igualmente, el Camino Nuevo de Roba, la Avenida de la Constitución, el Barrio de la Alameda y la Avenida de la Constitución del Sector de Zona Verde del desarrollo en este ámbito se mencionan. Asimismo, tiene rendimiento de vinculante para la localización de la red de servicios de comunicación de la red de redes de telecomunicaciones. El Plan Parcial permitirá modular la trama del vivero grande, y modificar la red de servicios urbanos existentes, ofreciendo una mayor conectividad entre los espacios libres y las zonas residenciales y comerciales, así como una mejor integración en el entorno urbano.</p>																																																																				
OTRAS DETERMINACIONES																																																																				
VII. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN																																																																				
<table border="1"> <tr><td>1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO</td><td>Plan Parcial y Proyecto de Urbanización</td></tr> <tr><td>2. SISTEMA DE ACTUACIÓN</td><td>A determinar, en el primer bando.</td></tr> <tr><td>3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA</td><td></td></tr> <tr><td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td><td>2º Cuatrienio</td></tr> </table>							1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar, en el primer bando.	3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA		4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	2º Cuatrienio																																																						
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización																																																																			
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar, en el primer bando.																																																																			
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA																																																																				
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	2º Cuatrienio																																																																			
VIII. OBSERVACIONES																																																																				
<p>El desarrollo del sector se iniciará a la ejecución prevista o limitación de las redadas generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta implantación en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.2</p> <p>El volumen estimado de población habrá de ser de 695 un año.</p> <p>Los establecimientos de servicios turísticos que se establecerán a la superficie conculta de Sistema General de Ordenación que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.</p>																																																																				



(*) Al menos el 50% de la de lo Minima Edificabilidad de Apartamentos Turísticos que establece la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía o norma que sustituya en los que la Edificabilidad es menor que la establecida en el artículo 28.3.1.

(**) La Minima Edificabilidad de Apartamentos Turísticos que establece la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía o norma que sustituya en los que la Edificabilidad es menor que la establecida en el artículo 28.3.1.

El volumen estimado de población habitante es de 695 un año.

Los establecimientos de servicios turísticos que se establecerán a la superficie conculta de Sistema General de Ordenación que con carácter orientativo se contiene en el anexo IV del Capítulo III de la Memoria de Ordenación.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL																																																							
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO																																																							
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUSTIOS DE CRECIMIENTO COSTA OESTE B																																																						
III. OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMONORIZADA [0]																																																							
<p>El sector se encuentra incluido en el Área de Oportunidades Metropolitana ZÉRILA-2 "Centurias" identificada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, cuyos finidores básicos se centran en impulsar la dimensión turística de El Puerto de Santa María en clave de incremento su competitividad en el marco subregional, y favorecer la correcta integración urbana de los espacios libres de la dimensión ambiental del proyecto urbano a desarrollar al objeto de incrementar su competitividad en el marco subregional, y favorecer la correcta integración urbana de las áreas de urbanización reguladas que jalonan este ámbito territorial.</p> <p>Este ensayo plantea el procedimiento de una concertación directa y abierta entre los sectores de uso de suelo urbanizable incorporados en el área de oportunidad, difiriendo de la concertación indirecta que deben seguir tanto parte, a la vez de contribuir a desarrollar eficazmente las directrices y criterios de ordenación establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, como en la Cartilla de Suelo de la Codelca de la Operación del Campo de Gibraltar o la operación de la Bahía de Algeciras.</p> <p>En este sentido, el desarrollo de esta ordenación pormonizada tiene como objetivo establecer un sistema de ordenamiento que responda a las necesidades de población y tráfico, estableciéndole sistemas habitacionales, deportivos, turísticos y de ocio, condensando el desarrollo económico del sector en la zona de influencia del Campo de Gibraltar, así como garantizar la sostenibilidad ambiental y social de la ordenación pormonizada.</p>																																																							
II. CLASE DE SUELO																																																							
SUELO URBANIZABLE																																																							
II. CATEGORÍA DE SUELO																																																							
SECTORIZADO																																																							
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>1. SUPERFICIE DEL SECTOR</th> <th>281.874 m²</th> <th>3. MAXIMA EDIFICABILIDAD</th> <th>112.750 m²</th> <th>4. MINIMA EDIFICABILIDAD</th> <th>8. MAXIMA EDIFICABILIDAD</th> <th>112.750 m²</th> </tr> <tr> <th>2. USO GLOBAL</th> <th>terciario-turístico</th> <th>5. DENSIDAD</th> <th>vivienda</th> <th>6. COEFICIENTE DE EDIF.</th> <th>7. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]</th> <th>8. MAX. EDIF. TERCERIARIA PROPIEDAD [1]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3. DENSIDAD</td> <td>-</td> <td>7.3 MIN. EDIF. ESTAB. HOTELEROS</td> <td>-</td> <td>0.40 m²/m²</td> <td>4. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]</td> <td>28.188 m²</td> </tr> <tr> <td>4. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]</td> <td>-</td> <td>8.3 MIN. EDIF. ESTAB. HOTELEROS</td> <td>-</td> <td>0.40 m²/m²</td> <td>5. COEFICIENTE DE EDIF.</td> <td>39.462 (1.128)</td> </tr> <tr> <td>5. COEFICIENTE DE EDIF.</td> <td>-</td> <td>8.4 MAX. EDIF. APARCAMIENTOS TURÍSTICOS [1]</td> <td>-</td> <td>0.40 m²/m²</td> <td>6. EDIF. DESTINADA A VP</td> <td>45.100 (601)</td> </tr> <tr> <td>6. EDIF. DESTINADA A VP</td> <td>-</td> <td>8.5 MAX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS</td> <td>-</td> <td>0.40 m²/m²</td> <td>7. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>7. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]</td> <td>-</td> <td>vivienda</td> <td>-</td> <td>0.40 m²/m²</td> <td>8.6 MAX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>							1. SUPERFICIE DEL SECTOR	281.874 m ²	3. MAXIMA EDIFICABILIDAD	112.750 m ²	4. MINIMA EDIFICABILIDAD	8. MAXIMA EDIFICABILIDAD	112.750 m ²	2. USO GLOBAL	terciario-turístico	5. DENSIDAD	vivienda	6. COEFICIENTE DE EDIF.	7. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]	8. MAX. EDIF. TERCERIARIA PROPIEDAD [1]	3. DENSIDAD	-	7.3 MIN. EDIF. ESTAB. HOTELEROS	-	0.40 m ² /m ²	4. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]	28.188 m ²	4. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]	-	8.3 MIN. EDIF. ESTAB. HOTELEROS	-	0.40 m ² /m ²	5. COEFICIENTE DE EDIF.	39.462 (1.128)	5. COEFICIENTE DE EDIF.	-	8.4 MAX. EDIF. APARCAMIENTOS TURÍSTICOS [1]	-	0.40 m ² /m ²	6. EDIF. DESTINADA A VP	45.100 (601)	6. EDIF. DESTINADA A VP	-	8.5 MAX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-	0.40 m ² /m ²	7. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]	m ²	7. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]	-	vivienda	-	0.40 m ² /m ²	8.6 MAX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	m ²
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	281.874 m ²	3. MAXIMA EDIFICABILIDAD	112.750 m ²	4. MINIMA EDIFICABILIDAD	8. MAXIMA EDIFICABILIDAD	112.750 m ²																																																	
2. USO GLOBAL	terciario-turístico	5. DENSIDAD	vivienda	6. COEFICIENTE DE EDIF.	7. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]	8. MAX. EDIF. TERCERIARIA PROPIEDAD [1]																																																	
3. DENSIDAD	-	7.3 MIN. EDIF. ESTAB. HOTELEROS	-	0.40 m ² /m ²	4. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]	28.188 m ²																																																	
4. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]	-	8.3 MIN. EDIF. ESTAB. HOTELEROS	-	0.40 m ² /m ²	5. COEFICIENTE DE EDIF.	39.462 (1.128)																																																	
5. COEFICIENTE DE EDIF.	-	8.4 MAX. EDIF. APARCAMIENTOS TURÍSTICOS [1]	-	0.40 m ² /m ²	6. EDIF. DESTINADA A VP	45.100 (601)																																																	
6. EDIF. DESTINADA A VP	-	8.5 MAX. EDIF. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-	0.40 m ² /m ²	7. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]	m ²																																																	
7. NUMERO MÁXIMO DE VIV. [1]	-	vivienda	-	0.40 m ² /m ²	8.6 MAX. EDIF. SERVICIOS AVANZADOS	m ²																																																	
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>A.1. ÁREA DE REPARTO</th> <th>A.2. APROVECHAMIENTO MEDIO</th> <th>A.3. COEF. DE HOMOLOGACIÓN</th> <th>A.4. USO Y TIPOLOGÍA</th> <th>A.5. RESIDENCIAL</th> <th>A.6. ARI. CRECIMIENTO COSTA OESTE</th> <th>A.7. CANTIDAD DE SUELO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2. APROVECHAMIENTO MEDIO</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>C.2804</td> <td>Uv/m²</td> </tr> <tr> <td>3. COEF. DE HOMOLOGACIÓN</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							A.1. ÁREA DE REPARTO	A.2. APROVECHAMIENTO MEDIO	A.3. COEF. DE HOMOLOGACIÓN	A.4. USO Y TIPOLOGÍA	A.5. RESIDENCIAL	A.6. ARI. CRECIMIENTO COSTA OESTE	A.7. CANTIDAD DE SUELO	2. APROVECHAMIENTO MEDIO	-	-	-	-	C.2804	Uv/m ²	3. COEF. DE HOMOLOGACIÓN	-	-	-	-	-	-																												
A.1. ÁREA DE REPARTO	A.2. APROVECHAMIENTO MEDIO	A.3. COEF. DE HOMOLOGACIÓN	A.4. USO Y TIPOLOGÍA	A.5. RESIDENCIAL	A.6. ARI. CRECIMIENTO COSTA OESTE	A.7. CANTIDAD DE SUELO																																																	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	-	-	-	-	C.2804	Uv/m ²																																																	
3. COEF. DE HOMOLOGACIÓN	-	-	-	-	-	-																																																	
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SG RY-B-1.10</th> <th>MIN. CED. DE ESP. LIBRES (m²)</th> <th>MIN. CED. DE EQUIP. DOC (m²)</th> <th>MIN. CED. DE S.P.S. (m²)</th> <th>MIN. CED. DE VARICO (1 m²)</th> <th>MIN. CED. DE VARIOS (1 m²)</th> <th>SOND. P. P.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SG RY-B-4.11</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>103.068,99</td> <td>71.502,3</td> <td>6.070,59</td> <td>26.13,15</td> <td>49.315 m²</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>							SG RY-B-1.10	MIN. CED. DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CED. DE EQUIP. DOC (m ²)	MIN. CED. DE S.P.S. (m ²)	MIN. CED. DE VARICO (1 m ²)	MIN. CED. DE VARIOS (1 m ²)	SOND. P. P.	SG RY-B-4.11	-	-	-	-	-	-	TOTAL	103.068,99	71.502,3	6.070,59	26.13,15	49.315 m ²	-																												
SG RY-B-1.10	MIN. CED. DE ESP. LIBRES (m ²)	MIN. CED. DE EQUIP. DOC (m ²)	MIN. CED. DE S.P.S. (m ²)	MIN. CED. DE VARICO (1 m ²)	MIN. CED. DE VARIOS (1 m ²)	SOND. P. P.																																																	
SG RY-B-4.11	-	-	-	-	-	-																																																	
TOTAL	103.068,99	71.502,3	6.070,59	26.13,15	49.315 m ²	-																																																	
VI. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMONORIZADA PRECIPITIVA																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>1. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES</th> <th>2. ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</th> <th>3. ESTON. APROV. (UA)</th> <th>4. ESTON. APROV. (UA)</th> <th>5. APROV. SUBTIPO (UA)</th> <th>6. ESTON. APROV. (UA)</th> <th>7. EXCESO APROV. (UA)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4. APROV. OBJETIVO (UA)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>71.502,3</td> <td>7.905,59</td> <td>26.13,15</td> </tr> <tr> <td>5. APROV. SUBTIPO (UA)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>6. ESTON. APROV. (UA)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>							1. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	2. ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	3. ESTON. APROV. (UA)	4. ESTON. APROV. (UA)	5. APROV. SUBTIPO (UA)	6. ESTON. APROV. (UA)	7. EXCESO APROV. (UA)	4. APROV. OBJETIVO (UA)	-	-	-	71.502,3	7.905,59	26.13,15	5. APROV. SUBTIPO (UA)	-	-	-	-	-	-	6. ESTON. APROV. (UA)	-	-	-	-	-	-																					
1. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	2. ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	3. ESTON. APROV. (UA)	4. ESTON. APROV. (UA)	5. APROV. SUBTIPO (UA)	6. ESTON. APROV. (UA)	7. EXCESO APROV. (UA)																																																	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	-	-	-	71.502,3	7.905,59	26.13,15																																																	
5. APROV. SUBTIPO (UA)	-	-	-	-	-	-																																																	
6. ESTON. APROV. (UA)	-	-	-	-	-	-																																																	
II. DETERMINACIONES VINCULANTES																																																							
<p>Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación pormonizada a desarrollar por el presente Plan Parcial, las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial y las establecidas en el informe técnico sobre la ejecución prevista para construir la trinchera hacia el sureste de la comarca de Sotilgar, y la localización de la vía de comunicación entre el núcleo urbano de la Nueva Ronda Peñónbaja.</p> <p>En caso de detectarse daños en la red de agua potable o en la red de saneamiento, se procederá a su reparación y a la ejecución de las medidas necesarias para su adecuada explotación y funcionamiento, sin perjudicar la calidad ambiental y su correcto integración en el entorno urbano. No podrá modificarse la localización propuesta para la red de agua potable ni de la red de saneamiento.</p>																																																							
III. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO</th> <th>2. SISTEMA DE ACTUACIÓN</th> <th>3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA</th> <th>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</th> <th>5. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL</th> <th>6. OBSERVACIONES</th> <th>7. OTROS DETERMINACIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO</td> <td>Plan Parcial y Proyecto de Urbanización</td> <td>2. SISTEMA DE ACTUACIÓN</td> <td>3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA</td> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td>5. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL</td> <td>6. OBSERVACIONES</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	5. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	6. OBSERVACIONES	7. OTROS DETERMINACIONES	1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	5. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	6. OBSERVACIONES																																			
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	5. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	6. OBSERVACIONES	7. OTROS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	5. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	6. OBSERVACIONES																																																	

[1] Al menos el 50% de la superficie del Minimo Edificabilidad Turístico que establece la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía o norma que sustituya en lo que concierne a los usos de servicios turísticos.

[2] El número estimado de plazas hoteleras es de 1.128.

[3] El número estimado de establecimientos turísticos es de 121.

[4] La cifra es estimativa de acuerdo con el informe de la Comisión de seguimiento de la ordenación del territorio, que establece la cifra de establecimientos hoteleros de 116 y la cifra de establecimientos no hoteleros de 55.

[5] El Minimo Edificabilidad de Apartamentos Turísticos 37.131,74 m², no obstante podrá disminuir (alteradamente en todo o en parte) por el Plan Parcial para el uso de establecimientos hoteleros. Así mismo el Plan Parcial podrá definir, lo diferencia entre la máxima y la mínima edificabilidad de apartamentos turísticos o los usos de servicios turísticos que establece la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía o norma que sustituya en los apartados 1.c) y 1.d) del artículo 28.1.

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
III. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUELO RT-28 GOLF VÍÑA RANGO	
I. CLASE DE SUELO		II. CATEGORÍA DE SUELO	
ORENADO		ORENADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS		IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
<p>1. SUPERFICIE DEL SECTOR</p> <p>2. USO GLOBAL</p> <p>3. DENSIDAD</p> <p>4. NÚMERO NAWMO DE WV. [1]</p> <p>5. DIF. DESTINADA A VP</p> <p>6. NÚMERO ANIMMO DE WV. VPF</p> <p>7. COEFICIENTE DE EDIF.</p> <p>[1] Estas informaciones tienen el carácter de Pormenorizada Preceptiva</p>		<p>1.544.742 m²</p> <p>Residencial Turístico</p> <p>25,61 viv./has.</p> <p>600 m²</p> <p>9.500 m²</p> <p>100 m²</p> <p>0,1478 m²/m²</p> <p>8.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD</p> <p>8.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD/SEVICIOS TERCARIOS</p> <p>8.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD/RAZAS HOTELERA</p> <p>8.4. N^º NAWMO DE RAZAS HOTELERA [10]</p> <p>8.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD/APARTAMENTOS TURÍSTICOS</p> <p>8.6. N^º NAWMO DE APART.</p> <p>ÁREA DE REPARTO Y CRECIMIENTO CARRETERA DE SANLÚCAR 0,16814 Us/m²</p> <p>EDIFICACIÓNTURFAMILIAR EN MANZAN. ZOMCO [1]</p> <p>CIUDAD JARDÍN ZO-CL3-4</p> <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (ZO-LAD-1)</p> <p>VIVIENDA TRABAJONAL CON BARRIO VIDA [1]</p> <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR Y ARREGLO (ZO-JUH)</p> <p>SERVICIOS TERCARIOS ESTA. HOTELEROS(ZO-SLH)</p> <p>SERVICIOS TERCARIOS COMERCIALES(OFINAS)ZO-ST(CO)</p> <p>INDUSTRIAL</p> <p>LOGÍSTICO</p> <p>SERVICIOS AVANZADOS</p> <p>GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES ZO-GSC</p> <p>EQUIPAMIENTO PRIVADO</p> <p>ACT. ECONÓMICAS</p> <p>2. APROVECHAMIENTO MEDIO</p> <p>3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN</p> <p>RESIDENCIAL</p> <p>USO Y TIPOLOGÍA</p> <p>RESIDENCIAL</p> <p>ACT. ECONÓMICAS</p> <p>2. APROV. OBJETIVO (UA)</p> <p>ANÁLISIS DE APROYECTAMIENTO</p> <p>4. APROV. OBJETIVO (UA)</p> <p>5. APROV. SUBJETIVO (UA)</p> <p>6. CLESÓN APROV. (UA)</p> <p>281.538,05</p> <p>281.538,14</p> <p>281.538,81</p> <p>0,00</p> <p>7. EXCESO APROV. (UA)</p> <p>1.4</p>	
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		VI. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
<p>SG-RV-4.9</p> <p>SG-RV-4.7</p> <p>SG-RV-7.10</p> <p>SG-RV-7.11</p> <p>SG-RV-1.8</p> <p>SG-A-03</p> <p>SG-EQ-5.5-3 RECINTO FERAL</p> <p>TOTAL</p>		<p>8.627 m²</p> <p>8.615 m²</p> <p>8.619 m²</p> <p>30.921 m²</p> <p>20.031 m²</p> <p>4.228 m²</p> <p>91.202 m²</p> <p>183.473 m²</p> <p>1. RESERVAS DIOACIONALES: SISTEMAS LOCALES</p> <p>MN. CEJÓN DE ESP. (BRES. m²) MN. CESIÓN DE EQUIP. DOCI (m²) MIN. CESIÓN DE S.P.S. (m²) MIN. CESIÓN DE EQUIP. DEEM (m²) MIN. CESIÓN DE VARIO. (m²)</p> <p>31.1.1. 285.000 10.274 45.573 21.392 726.877</p> <p>[2] Se reservan al menos 285.000 m² de aparcamiento. Asignado al vivero proyectado se reservarán un mínimo de 17.13 plazas de aparcamiento y un mínimo de 571 plazas de aparcamientos de tránsito en las parcelas de sujeción al vivero.</p> <p>II. DIRECTRICES PARA LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE</p> <p>El estudio de Detalle concordará lo definido en las directrices y exhortará establecidas en la ordenación pormenorizada. No podrá alterar la localización de la reserva de espacios libres y equipamientos propuesto.</p>	
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS/PORMENORIZADOS)		DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	
<p>M1 9.886 CL5 10.437 105 ALURA PB-1,3</p> <p>N2 9.000 CL6 9.500 100 M12 10.579 UAP 1.534 1,2 PB-1</p> <p>N3 10.241 CL5 10.241 103 M13 4.507 UAP 1.541 1,1 PB-1</p> <p>MA 10.224 CL5 10.024 101 M14 5.473 UAP 1.623 1,1 PB-1</p> <p>NA 5.500 CL5 5.800 58 M15 8.416 UAP 2.917 2,2 PB-1</p> <p>MB 5.500 CL5 3.240 18 M16 5.549 UAP 2.091 1,5 PB-1</p> <p>NC 12.221 UAS-1 3.600 20 M17 37.835 ST-H 26.000 74,3 PB-1,2</p> <p>ND 12.198 UAS-1 2.880 16 M18 47.944 ST-H 33.500 95,7 PB-1,2</p> <p>NE 12.721 ST-AT 20.000 267 M19 24.397 ST-H 29.300 84,2 PB-1,2</p> <p>NO 11.501 ST-AT 20.000 266 M20 24.704 ST-CO 10.399 - PB-1,1</p> <p>M1 10.089 ST-AT 20.000 266 M21 2.532 EQ-PB 1.500 -</p> <p>M1 10.089 ST-AT 20.000 266 M22 54.283 CG 1.000 -</p>		OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN		II. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
II. CARGAS URBANÍSTICAS DE SECTOR		2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL		3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DEFULADA	